



Les politiques urbaines en Côte d'Ivoire et leurs impacts sur l'habitat non planifié précaire. L'exemple de l'agglomération d'Abidjan

Alphonse Yapi-Diahou

► To cite this version:

Alphonse Yapi-Diahou. Les politiques urbaines en Côte d'Ivoire et leurs impacts sur l'habitat non planifié précaire. L'exemple de l'agglomération d'Abidjan. Géographie. Université Paris VIII Vincennes-Saint Denis, 1994. Français. NNT: . tel-00458179

HAL Id: tel-00458179

<https://theses.hal.science/tel-00458179>

Submitted on 19 Feb 2010

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

UNIVERSITE DE PARIS VIII SAINT-DENIS

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

LES POLITIQUES URBAINES EN COTE D'IVOIRE
ET LEURS IMPACTS SUR L'HABITAT NON PLANIFIE PRECAIRE
L'EXEMPLE DE L'AGGLOMERATION D'ABIDJAN

Tome I

Thèse
pour le doctorat d'Etat ès lettres et sciences humaines

présentée par

Alphonse YAPI-DIAHOU

et préparée sous la direction
du Professeur Michel COQUERY

1994

Centre de Ressources Électroniques sur les Villes



Cette thèse a été numérisée et mise en ligne dans le cadre du
programme de numérisation de thèses de Crévilles
<http://crevilles.org>

UNIVERSITE DE PARIS VIII SAINT-DENIS

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

LES POLITIQUES URBAINES EN COTE D'IVOIRE
ET LEURS IMPACTS SUR L'HABITAT NON PLANIFIE PRECAIRE
L'EXEMPLE DE L'AGGLOMERATION D'ABIDJAN

Tome I

Thèse
pour le doctorat d'Etat ès lettres et sciences humaines

présentée par

Alphonse YAPI-DIAHOU

et préparée sous la direction
du Professeur Michel COQUERY

1994

A ROSE-MARIE

qui m'a accompagné et soutenu

durant les longues années de préparation de ce travail...

AVANT - PROPOS

Cette étude a été envisagée à la fin de 1985, suite à une série d'enquêtes menée en 1982 et en 1983 dans les concentrations d'habitat précaire développées sur les zones industrielles d'Abidjan. Ces enquêtes s'inscrivaient dans le volet habitat du programme "**ville-industrialisation**", de l'ORSTOM, auquel j'avais été associé.

Ce premier travail de terrain révéla l'existence d'une forme ancienne d'habitat urbain, dont les aires industrielles n'eurent pas le monopole de l'accueil. Ceci m'amènera à élargir le terrain de recherche au-delà des zones industrielles, et à intégrer la problématique de l'habitat précaire dans un cadre plus large, celui de la politique urbaine de l'Etat ivoirien. Ce changement d'échelle d'observation et l'angle d'analyse envisagé, entraîneront l'intégration de ma problématique à celle de l'ancienne Unité de Recherche "Politiques urbaines", dans le cadre du grand programme "politique du logement, pratiques et stratégies des acteurs". Dès lors, Abidjan devient l'un des sites de ce programme, avec la mobilisation des moyens conséquents, permettant de le réaliser. Aussi les différentes étapes de cette étude, depuis la formulation de la problématique, la conduite des enquêtes de terrain, le traitement des informations bénéficieront du concours de nombreux amis et collègues, qu'il serait trop long de nommer ici.

Je tiens à remercier le professeur Michel Coquery qui a bien voulu accepter de diriger mon travail. Je voudrais remercier Alain Dubresson, Jean-Paul Duchemin, Agnès Guillaume, Emile Le Bris et Simplicie Yapi AFFOU qui ont suivi pas à pas ce travail et ont contribué à l'enrichir par leurs remarques et suggestions renouvelées. Mes remerciements s'adressent également à MM Claude Bataillon, Jean Luc Piermay et Etienne Le Roy, membres du jury.

Les insuffisances et les limites de ce travail ne sont pas imputables à un manque de moyens. Ceux-ci ne m'ont pas fait défaut. L'aisance avec laquelle ce travail a été conduit, je la dois à l'ORSTOM. C'est pourquoi, je tiens à exprimer ma reconnaissance à cet institut, souhaitant la poursuite de sa politique d'ouverture et d'association.

Dans la phase de finalisation, j'ai pu compter sur la disponibilité constante de M. Jean Louis Pouillard, pour résoudre d'importants problèmes techniques. Je le remercie pour son aide amicale.

Sans l'appui sur le terrain d'une équipe d'enquêteurs compétents et consciencieux de nombreux éléments nous auraient échappé. Je voudrais qu'à travers Kouamé N'Guessan Pascal et Alléby Gustave, soient remerciés tous ceux qui ont pris part au travail dans les quartiers.

INTRODUCTION

Des planches assemblées recouvertes de tôles ; des bâtiments en parpaings compartimentés en plusieurs logements autour d'un espace commun, la cour ; des logements en bandes organisés autour de cours individualisées ; des villas et appartements luxueux ; tels sont schématiquement les quatre principaux types d'habitat qu'occupent les 2 millions et demi d'habitants que compte aujourd'hui la métropole abidjanaise. Dans la littérature, on reconnaîtra ces ensembles sous les vocables familiers d'habitat "spontané", habitat évolutif ou cours communes, habitat économique, et enfin, habitat résidentiel. Selon les dernières statistiques disponibles (1988) 58,6% des abidjanais vivent dans l'habitat évolutif, 23,8% dans l'habitat économique, 13,6% et 4,7% respectivement dans le "spontané" et le résidentiel. Quel que soit l'habitat considéré, la majorité des occupants sont des locataires. A un taux de 79% de ménages de locataires recensés dans les dix communes d'Abidjan, correspondent des taux respectifs de 83% pour l'habitat évolutif, 80% pour le "spontané", 78% pour le résidentiel et 68% pour l'habitat économiques. Ceci vaut à l'ancienne capitale ivoirienne la particularité d'être une ville de locataires.

Inégalement répartis sur les 17 000 hectares de surface urbanisée en 1988, ces ensembles sont représentés dans les dix communes d'Abidjan, sauf l'habitat "spontané" inexistant dans la commune du Plateau, selon les publications officielles.

Si l'habitat économique et une large partie de l'habitat résidentiel se développent sur des terrains qui leur sont affectés par le planificateur, l'habitat évolutif, lui, précède ou non ce dernier, au gré des opportunités foncières ou financières des promoteurs. Quant à l'habitat dit spontané, les terrains inoccupés dans la ville constituent ses terres de prédilection, indifféremment des préoccupations et des choix de l'urbaniste. Sous cette considération l'habitat "spontané" englobe aussi une part importante de l'habitat évolutif.

De la colonisation dont elle résulte, Abidjan, contrairement à d'autres grandes villes africaines de même origine, garde le privilège de bénéficier d'une présence soutenue de l'Etat, tandis qu'elle acquiert une place de premier plan dans les échanges internationaux. Cette présence se traduit par un renouvellement régulier des documents d'urbanisme et par une programmation des investissements. Dans le domaine de l'urbanisme et de l'habitat, les interventions de l'Etat seront les références pour distinguer le non "spontané" du "spontané" ou du "campement", délimiter le légal de l'illégal, le moderne de l'archaïque ou du traditionnel ou encore du "sauvage", le riche du moins riche ou du pauvre.

Ces terminologies véhiculent une certaine image sociale et économique des ensembles auxquels elles se rapportent. Et l'on associera volontiers, habitat "spontané" et pauvreté (ou marginalité) ; ce qui entretient une perception négative de cette forme, qui est cependant un support de spéculation. L'aisance sociale et financière coïncident, selon ces visions, avec l'habitat résidentiel.

Mais la référence à l'intervention des collectivités publiques, comme point de césure entre la précarité physique et sociale "atypiques" de certaines formes d'habitat et tout le reste, n'est pas un fait spécifiquement ivoirien. Elle marque la coupure entre les "*matitis*", quartiers "spontanés" de Libreville (Gabon), les "*barriadas*" de Caracas (Vénézuëla), les "*favelas*" de Rio de Janéïro ou de Sao Paulo (Brésil), les "*ahatas*" de Kampur (Inde), qui sont autant de désignation locales du

bidonville, et les formes d'habitat procédant des interventions des collectivités publiques.

Ces formes d'habitat développées dans l'inobservance des dispositions officielles, suscitèrent des interrogations dans les milieux de la recherche dès les années 1950, pour l'Amérique latine, mais beaucoup plus tardivement pour l'Afrique subsaharienne. Cet intérêt s'explique par deux raisons essentielles. D'une part, le poids démographique de ces formes d'habitat illégales qui concentrent de 20% à plus de la moitié de la population selon les villes, avec des taux de croissance très élevés ; d'autre part le dénuement des quartiers ainsi constitués, en équipements et services. Si les études ont très tôt privilégié les pratiques et les stratégies des populations dans les villes latino-américaines, en Afrique francophone, c'est par le biais de l'action de l'Etat que ces populations de l'habitat précaire seront abordées.

Plusieurs courants d'analyses véhiculant des images contrastées de l'habitat précaire et de la population qui y vit, émergent de ces travaux. Tous y voient la conséquence d'une croissance démographique explosive, certains découvrent une culture de pauvreté (O. Lewis) ou une accommodation à la pauvreté (Galbraith), d'autre au contraire, une société dynamique et rationnelle (Stokes ; Turner, etc), ou encore une réplique populaire au volontarisme d'Etat (Vernière).

Une lecture attentive de la plupart de ces études permet de déceler derrière l'apparente unité paysagique, un habitat composite, fait de réalités architecturales, spatiales, sociologiques et économiques, que les critères de légalité ne suffisent pas à faire ressortir. Certains types d'habitat, en particulier celui dit spontané apparut trop globalisant à beaucoup d'auteurs, tandis que le concept même d'habitat "spontané" devient un sujet de débat. Ainsi l'habitat précaire ou encore habitat

sommaire, caractéristique par ses constructions en planches, sera plus tard isolé du reste de l'habitat "spontané" ou habitat irrégulier.

Le parcours de l'abondante littérature consacrée à Abidjan, permettra de constater un traitement inégal des formes d'habitat. Comparativement à l'habitat économique et celui des cours, les études sur l'habitat restent très défavorable à l'habitat résidentiel, mais surtout à l'habitat précaire. Si elles sont tardives et peu nombreuses, les recherches sur l'habitat précaire sont fragmentaires. Jusqu'au début des années 1980, en dehors de quelques mémoires d'étudiants, et des articles de "presse officielle", la plupart des études disponibles sont réalisées par des bureaux d'études. Elles sont empreintes de considérations technicistes.

Comment expliquer cette marginalisation ici, au regard de la pléthore de travaux consacrés à cet habitat dans les grandes villes d'Amérique latine et d'Asie ? L'habitat précaire à Abidjan, comme dans ces villes, est pourtant l'un des types les plus anciens. Par ailleurs, comme dans les années soixante, il reste toujours la troisième composante de l'habitat à Abidjan, avec plus de 18% de la population aujourd'hui.

Si l'ambition d'apporter une contribution à une connaissance plus large de ce milieu d'habitat et de sa place dans la ville, peut suffire à justifier notre étude, cette préoccupation se fonde sur de nombreux constats, considérations, et interrogations.

1 - L'habitat est de plus en plus l'objet d'une attention inattendue de la part du capitalisme mondial, dans ses interventions en faveur des villes du tiers monde. Cet intérêt pose le problème de la fonction de l'habitat. Défini comme un des éléments essentiels de la reproduction de la force de travail, indifféremment de toutes autres considérations de formes, l'habitat est un indicateur du niveau de développement des forces productives. Ses formes sont l'expression au sol des rapports sociaux de production et donc de la hiérarchisation sociale et/ou économique. Or la croissance rapide d'Abidjan (180 000 habitants en 1960, 2 100 000 habitants en 1988), alimentée essentiellement par d'importants flux migratoires (des années 1950 à 1980), n'a été possible que grâce à la concentration spatiale du capital, qui a toujours préféré localiser ses investissements à Abidjan. Le développement de l'habitat précaire apparaît dans ces conditions difficilement dissociable de l'afflux des capitaux et de leur concentration à Abidjan.

2 - Le défi de la croissance urbaine : Comme dans la majorité des pays du tiers monde, la croissance d'Abidjan est appréhendée comme un défi par les pouvoirs publics. En effet, dans le domaine de l'habitat et du logement, de la maîtrise du foncier, les dispositions réglementaires ainsi que les formes d'intervention publiques héritées de l'administration coloniale furent très vite dépassées. De même, les besoins induits en infrastructures pour accueillir les activités économiques, restent depuis toujours l'une des attentes désespérées du secteur artisanal de l'économie urbaine. Des dispositions et des mécanismes d'interventions inadaptés, un accès inégal aux infrastructures de base qui privilégie la sphère économique du grand capital, voilà qui ouvrent l'espace urbain à toutes les initiatives de la part des laissés pour compte. Aussi, la ville devient-elle le lieu de toutes les initiatives, individuelles ou collectives, encadrées, ou non, de citoyens pressés de se loger, d'installer des ateliers et des

commerces, ou de spéculer.

3 - Les réactions opposées à certaines formes d'habitat non planifié, l'habitat précaire en particulier, ne sont pas parvenues à freiner leur développement. L'Etat qui revendique le contrôle de l'organisation et de la production de l'espace, doit souvent composer avec les initiatives des citoyens ou s'en accommoder. La souplesse et la tolérance deviennent dans ce cas des éléments des règles de conduite de la production urbaine, sans annuler la panoplie des dispositions et des pratiques de dissuasion : démolition de constructions, déguerpissement de populations.

4 - L'habitat précaire continue de se développer et n'épargne aucun secteur d'extension de la ville, en dépit de la rigueur de la planification d'une part, des actions de démolition et de déguerpissement d'autre part. Les zones industrielles ou leur proximité immédiate, ne sont plus les seuls terrains de prédilection de cet habitat. La ville ignore son site et envahit les zones à risques.

Au-delà de cette dimension temporelle et spatiale, de multiples autres dimensions de l'évolution de cet habitat peuvent être observées. Elles touchent aux procédés de construction, à la population, à l'organisation interne des quartiers et, surtout, à leur rapport avec l'extérieur. L'usage des matériaux provenant de la récupération primaire, recule par exemple au profit de matériaux plus élaborés.

Les acteurs impliqués dans la production, l'organisation et la vie des quartiers d'habitat précaire se sont diversifiés. L'Etat n'a plus seul la charge de "gérer" l'habitat précaire. Il est interpellé à son sujet, par la Banque mondiale

rentrée sur la scène urbaine au milieu des années soixante dix. A la faveur de la décentralisation engagée en 1980, l'Etat doit également compter par ailleurs avec les équipes municipales issues du suffrage des électeurs, et qui sont plus directement concernées par ces quartiers. S'agissant de la population résidente, on observe une recomposition de la carte des nationalités et des ethnies ainsi qu'une certaine modification de la hiérarchie des revenus (Le Pape et Vidal, 1986 ; US-AID - RHUDO, 1987). Ces acteurs internes sont aussi des locataires, des artisans et des commerçants, de plus en plus nombreux, et non pas seulement des propriétaires que les intervenants ont toujours privilégiés.

Sur le front des équipements et des services, cette évolution se lit dans la présence de quelques équipements et services. Des quartiers accèdent de plus en plus à l'eau potable, et quelques personnes "privilegiés" ont l'électricité. On remarque ici et là des "infirmes" privées, des "écoles" opérationnelles. Le commerce prolifère partout.

5 - Les quartiers d'habitat précaire ne sont pas des ghettos, ils sont au contraire une composante du système socio-économique et politique urbain. La fonction de résidence se double ici, plus qu'ailleurs, d'une fonction économique ainsi qu'en témoigne la présence dans les quartiers d'une multitude de points d'activité artisanale. Par ailleurs, une part non négligeable des activités de l'artisanat de production gravite autour de l'habitat précaire et alimente un important commerce "informel" de matériaux de construction. Malgré leur implantation illégale, les quartiers d'habitat précaire ne sont pas exclus des champs d'activité des agents collecteurs de patentes et taxes municipales, qui les sillonnent quotidiennement au même titre que les quartiers de la ville légale. Sur le plan politique, l'habitat précaire est un espace où, élus ou candidats aux différents scrutins viennent s'affronter, et

surtout chercher la légitimité parfois perdue dans d'autres milieux.

La pluralité des acteurs, et donc des intérêts d'une part, les nombreuses interventions extérieurs, d'autre part, ont fait au fil des décennies des milieux de l'habitat précaire, des espaces sous tension permanente. Ces tensions sont maîtrisées ou non par le jeu de la négociation ; et ils dégénèrent en conflit ou non selon les enjeux, les rapports de force entre les protagonistes en présence.

S'interroger, connaître pour mieux traiter

La persistance de l'habitat précaire dans les grandes villes du tiers monde comme Abidjan, amène à s'interroger sur la validité ou l'actualité des explications couramment avancées. Avant d'en venir aux explications, la réalité qui se pérennise soulève quelques questions préalables qui méritent d'être posées. De quoi sont significatives la prolifération de l'habitat précaire dans l'espace abidjanais, et les localisations indifférenciées à proximité ou à l'écart des zones d'activités ? Cette mobilité géographique est-elle le signe d'une recomposition de la structure de l'emploi, en faveur des emplois non industriels ? De quoi peut être significative la pénétration de plus en plus fréquente des nationaux dans cet habitat considéré et perçu il y a dix ans encore, comme le refuge des étrangers, des démunis, des marginaux ?

Il faut s'interroger sur les évidences tendant à trouver dans la croissance démographique et dans les flux migratoires, les causes du développement de l'habitat précaire dans les métropoles des pays du tiers monde en général et à Abidjan en particulier. Ici, par exemple, l'apport des flux migratoires tend à diminuer, au profit de la croissance naturelle interne. Comment expliquer dans le contexte des économies urbaines mondialisées, le silence dont les auteurs entourent souvent le capitalisme mondial et ses relais locaux, lorsqu'il s'agit de remonter aux origines de l'essor ou de la permanence de l'habitat précaire ?

Des populations qui s'activent pour essayer d'obtenir des pouvoirs publics une reconnaissance officielle de leurs quartiers respectifs ; l'Etat et des municipalités qui interviennent par organismes interposés, comment en est-on arrivé à de telles situations de collaboration alors que le discours officiel reste toujours dur à l'égard des quartiers d'habitat précaire ? Le contrôle de cet espace est-il devenu un enjeu de pouvoir ? Que recouvre la notion d'illégalité, dans ces contextes de collaboration ouverte ?

Pourquoi l'habitat précaire constitue-t-il un centre d'intérêt de la communauté internationale et mobilise-t-il tant d'experts, alors que les autorités ivoiriennes, à l'instar de nombreux gouvernements dans les pays du tiers monde, semblent moins pressées de le traiter. Pourquoi a-t-on attendu si longtemps, la décennie des années 1970, pour s'inquiéter de l'existence de cet habitat dans les grandes métropoles de ces pays ? Quels sont les enjeux de ces interventions ? Depuis les années 1980, la régularisation et la restructuration sont devenus les modes d'intervention à prétention universelle, alors que la politique des parcelles assainies (abordée dans la décennie 1970) tend à être délaissée. En quoi ces nouvelles procédures sont-elles adaptées à leurs milieux d'application ? Devrait-on traduire la persistance de cet habitat par une inefficacité des solutions tentées jusque-là, par les

instances gouvernementales ou internationales, dans leurs tentatives pour endiguer ce "fléau" ? Existe-t-il des alternatives à la restructuration-régularisation, principe d'intervention tendant à être généralisé, sous l'impulsion de la Banque mondiale ?

Essayer de comprendre la pérennité de cet habitat décrié par les pouvoirs publics ivoiriens, et de suivre ses évolutions ; tenter de saisir les fondements de la mobilisation qui se manifeste en faveur de cet habitat à Abidjan (mais ailleurs dans le tiers monde), et les logiques et les enjeux auxquels renvoie cet intérêt soudain ; explorer les atouts et les obstacles à cette mobilisation, tels sont les objectifs modestes que nous inspirent les constats et les interrogations sur l'habitat précaire abidjanais. Dans cette perspective, nous entendons :

1 - Cerner les processus de mise en place et d'évolution de l'habitat précaire, dans le contexte d'une ville marquée par une double croissance démographique économique d'une part, et par une intervention étatique constante, d'autre part. Il s'agira ici d'étudier les circonstances de la création des quartiers, de suivre les étapes de leur développement ultérieur, dans une perspective spatiale et temporelle. L'identification des différents protagonistes intervenant, et l'appréciation de leurs stratégies individuelles deviennent dans ce cas une nécessité absolue.

2 - Montrer les formes d'articulation entre les politiques urbaines officielles et les "politiques" non officielles supports de l'habitat précaire. Ceci requiert une analyse préalable de la politique élaborée et mise en oeuvre par l'Etat, mais également celles des autres intervenants, en particulier les bailleurs de fonds du

Nord. Les municipalités en place depuis bientôt quinze ans ont certainement leurs stratégies de développement communal. Si tel est le cas, ces stratégies rompent-elles avec celles des autres institutions ? Ou au contraire s'alignent-elles sur ces dernières ?

3 - Tenter par ailleurs d'appréhender et de dégager les spécificités de l'habitat précaire, d'une part au niveau des mécanismes de promotion (accès au terrain à bâtir, mobilisation des hommes et des ressources financières), d'autre part, au niveau du fonctionnement interne des établissements constitués. Ici ce sont les éléments organisateurs la vie de quartier, que l'on cherchera à identifier, avant de mesurer leur emprise réelle ou supposée sur les milieux étudiés.

4 - Définir la place et le rôle de l'habitat précaire dans le système urbain. Les rapports des quartiers avec l'extérieur, en particulier l'Etat, les municipalités, les organisations politiques, voire même des collectivités privées, sans oublier les réseaux de relations auxquelles peuvent appartenir les habitants. Ici, ce sont les différentes formes possibles de ces rapports, leurs caractères conjoncturel ou durable, et les logiques qui président à leur établissement qu'il nous paraît indispensable de faire ressortir. La perspective d'une approche alternative nous impose de discuter la pertinence de la notion d'habitat spontané, illégal, sous-intégré, habitat marginal, et de voir, quels concepts paraissent les plus aptes à traduire les réalités spécifiques de l'habitat étudié ici. Les concepts d'habitat "spontané", d'acteurs, de populations bénéficiaires caractérisent, en effet, des objets et des sujets différents dans leurs particularités physiques et socio-économique et spatiale. De sorte que la spécificité de l'habitat précaire n'est pas mis en relief, pour servir de support à des politiques plus appropriées, qui permettraient de sortir de la précarité.

Huit quartiers,

Si les quartiers constitutifs de l'habitat précaire sont nombreux à Abidjan (72 selon le dernier "décompte" de l'AUA), et la plupart visités, tous n'ont pas fait l'objet d'un suivi intense. Le cadre d'observation des pratiques citadines concernant cet habitat comprend huit quartiers. Ceux-ci ont été suivis de façon continue, depuis plus de dix ans et leurs populations mises à contribution. Il s'agit des quartiers suivants : Adjamé-Compensation, Washington, Gobélé et Blingué, dans la commune de Cocody ; Dépôt III-IV à Yopougon ; Zoé-Bruno à Koumassi ; Vridi-Canal et Zimbabwe dans la commune de Port-Bouët. Ces quartiers d'enquête ont été repérés à partir de documents cartographiques (Abidjan au 1/2 000 en 1966, Abidjan au 1/50 000 en 1974, occupation du sol à Abidjan en 1976 et 1984) et des photographies aériennes existantes (mission de 1970, 1976, 1979 et 1985). Les données du recensement de 1975 ont permis de mesurer le poids de certains quartiers d'habitat précaire déjà existants.

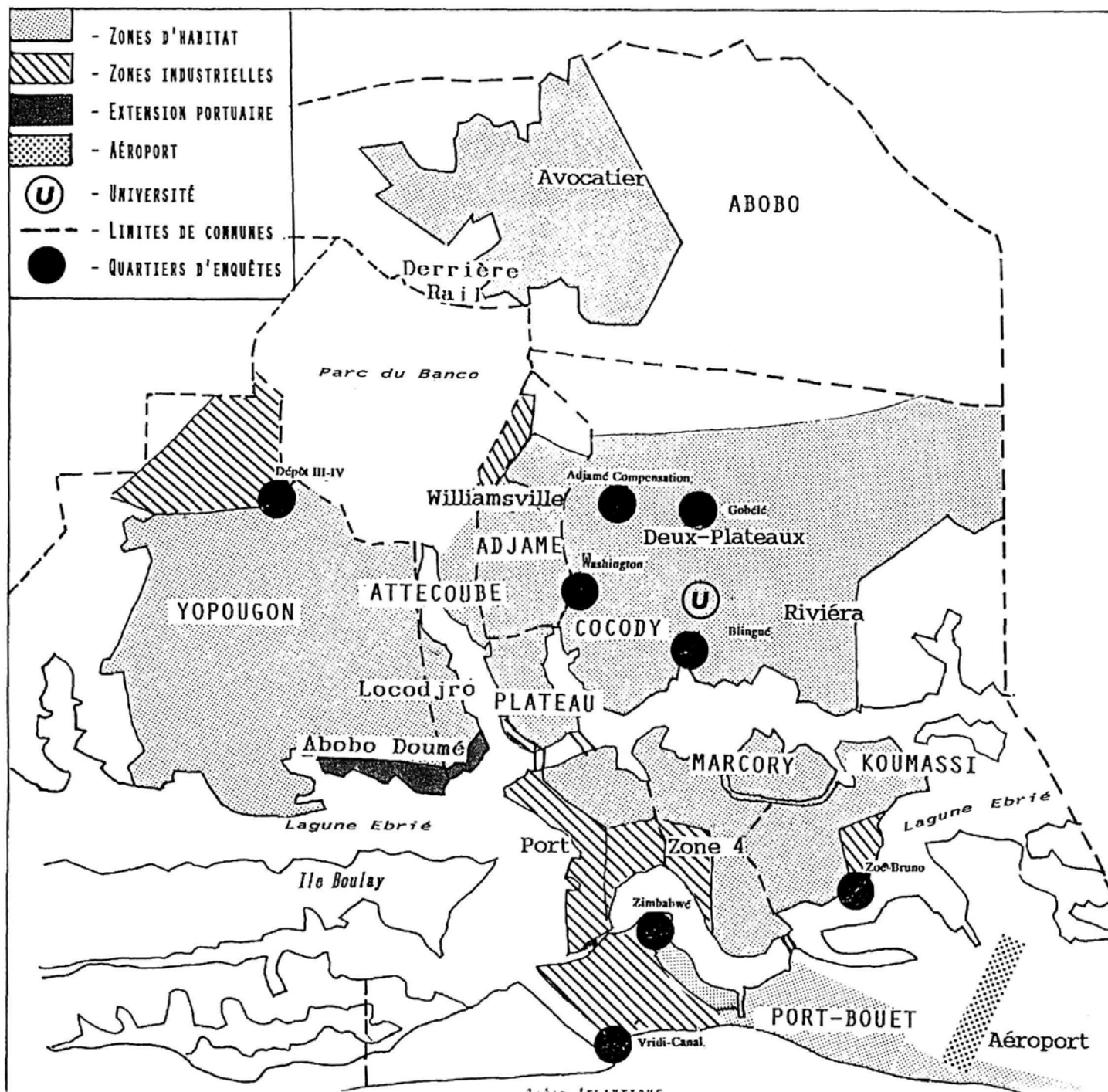
Les quartiers choisis répondent aux situations suivantes. Ils occupent des terrains que l'urbaniste a affectés à d'autres types de réalisations (réserves administratives, zones d'activités etc.), ou qu'il a classés non constructibles (pentes, marécages, emprise de grandes infrastructures, etc). Les occupants-propriétaires n'ont pas de titre de propriété sur le terrain. Les constructions ou groupe de constructions de quelques bâtisses ont été délaissées au profit des établissements construits sans discontinuité sur **une grande étendue** (plusieurs hectares) et dont la **population dépasse le millier de personnes**. Les critères ont été élargis à l'**existence d'organisations socio-politique**. En effet le réflexe des producteurs de l'habitat précaire est de doter les différents établissements qu'ils créent d'organisations à caractère social et/ou politique : chefferies, associations de solidarité, groupements

d'intérêts, organisations affiliées au Parti Démocratique de Côte d'Ivoire (PDCI, parti unique jusqu'en 1990), club de jeunes, etc.. Les établissements où il n'existe aucune forme d'organisation ont donc été écartés. Cette rigueur s'explique par le rôle que jouent ces organisations socio-politiques ou qu'elles sont appelées à jouer, dans les opérations de restructuration-régularisation.

Les quartiers obéissant à ces critères, ne sont pas homogènes, du point de vue architectural. Dans certains le bâti est en parpaing de sable-ciment, d'autres au contraire sont entièrement construits avec des planches et autres matériaux de rebut. L'enquête a pris le parti des **quartiers** du second groupe - **bois** - en raison de la rareté des travaux qui leur ont été consacrés.

FIGURE 1

Abidjan : limites des secteurs et des communes



Un capital documentaire et une série d'enquêtes de terrain

S'agissant des bases théoriques et méthodologiques, deux types de support complémentaires par leurs objets, mais requérant des instruments et des moyens différents, ont été définis et exploités pour cette recherche. Il s'agit d'une part, de l'important capital de documents disponibles sur le sujet traité, et d'autre part de quatre enquêtes menées à travers la ville d'Abidjan auprès des acteurs impliqués dans la vie ou l'évolution des quartiers d'habitat précaire.

Le capital documentaire, ce sont d'abord les nombreuses études consacrées à la pauvreté urbaine (mais pas seulement), depuis l'après seconde guerre mondiale. Ce sont aussi les travaux consacrés plus spécifiquement au logement des pauvres dans les villes du tiers monde, en particulier en Amérique latine, en Asie et dans le sous-continent indien, pour citer les cas les plus étudiés. A l'échelle de la Côte-d'Ivoire, cette base comprend toutes les études (tantôt sectorielles, tantôt globales) consacrées à l'agglomération abidjanaise, à l'instigation de l'Etat ivoirien, afin de le guider dans ses choix. On peut citer les dernières études "lourdes" du Ministère des Travaux Publics ou de l'Urbanisme, ("projet de développement urbain à Abidjan" en 1973-1974, "les perspectives décennales de développement" en 1977-1978, et plus récemment "le plan Transport Abidjan" en 1989). L'Atelier d'Urbanisme d'Abidjan, organisme technique et opérationnel chargé des études et du suivi des opérations d'aménagement dans la ville, a entrepris depuis le milieu des années 1980, une série d'enquêtes socio-économiques sur l'habitat et les marchés. Ses publications constituent un capital précieux dont nous avons fait abondamment usage.

On dispose par ailleurs de nombreuses monographies de quartiers, légaux ou non, préparées par des étudiants, des chercheurs et des techniciens, à des fins de mémoires, de thèses, communications, rapports scientifiques ou techniques. La plupart de ces recherches s'inscrivent dans des programmes

orstomiens, auxquels furent associés des étudiants ou des chercheurs nationaux, depuis les années 1975. Trop souvent négligés par la recherche, les apports de la presse méritent d'être signalés. Ses différents organes (quotidiens, magazines, hebdomadaires) ouvrent leurs colonnes aux citoyens dans le cadre de "Grandes Enquêtes" ou des "Tribunes Libres". Dans cette série documentaire, il faut mentionner les différents plans et schémas disponibles dans les services des ministères techniques impliqués à des degrés divers dans la production et/ou la gestion de la ville : c'est le cas de la Direction de la Topographie, de l'AUA.

La Coopération internationale à travers différentes institutions spécialisées, principalement la Banque Mondiale, l'US-AID et la coopération française, a fourni des rapports d'études ou de mission, dont certains sont d'un intérêt appréciable pour les objectifs annoncés dans cette étude. On peut signaler pour terminer, les archives personnelles des notables ou de certains habitants, dans les quartiers. Mais est-il besoin de préciser qu'il ne s'agit pas là d'archives ou de bibliothèques nationales ouvertes au public ?

Plusieurs catégories de collaborateurs...

Ces différentes sources ont été élargies et leurs apports sont complétées par une série d'enquêtes de terrain, menées auprès des principaux protagonistes concernés par la problématique de l'habitat précaire. Ces enquêtes ont été conduites sous forme d'interviews ou par questionnaires. Les enquêtés comprennent des propriétaires et des locataires, des responsables d'organisations socio-politiques et d'associations, issus de huit quartiers étudiés. Les artisans et commerçants installés dans ces quartiers pour y exercer leurs activités ont été associés à ce travail de terrain ; de même que les producteurs et distributeurs des matériaux utilisés dans l'habitat précaire. La collaboration des services du ministère de la construction, de l'Atelier d'Urbanisme d'Abidjan et des municipalités dont les territoires accueillent ces établissements a pu être parfois obtenue. Le Bureau Régional de l'Habitat et du Développement Urbain (RHUDO), structure spécialisée de l'USAID, ainsi que de nombreux experts de la coopération internationale impliqués dans la gestion urbaine ont été consultés et associés à cette recherche.

Le but poursuivi à travers ces différents contacts, était d'amener chaque intervenant officiel à préciser la nature de ses interventions sur le terrain et, au besoin, sa stratégie ou celle de l'institution qu'il représente. Avec les acteurs non institutionnels, il s'agissait de reconstituer l'histoire des quartiers, les processus et les facteurs de développement ou de stagnation, les itinéraires des fondateurs en milieu urbain, etc.

Dans un premier questionnaire commun aux locataires et aux propriétaires, nous essayons d'identifier ces enquêtés par leurs origines géographiques et culturelles, et de reconstituer leurs parcours migratoires vers la ville. Mais l'accent sera mis sur les processus et les modalités d'insertion en milieu urbain, les statuts socio-économique, les itinéraires résidentiels et les conditions de logement. La

participation des habitants à la vie de leur quartier, ainsi que leurs réseaux de relations dans la ville ou hors de celles-ci y sont abordés. Ces éléments peuvent en effet contribuer à caractériser les habitants de ces quartiers par rapport à ceux des autres milieux d'habitat.

Le deuxième questionnaire, moins lourd, est adressé aux propriétaires. Avec celui-ci nous tentons d'inventorier toutes les constructions des enquêtés, dans le quartier ou ailleurs dans la ville et/ou hors d'Abidjan. L'enquête aborde les conditions et les modalités d'accès aux terrains déjà construits ou en cours de construction, la qualité des protagonistes du jeu foncier, l'évolution du bâti, les techniques de mise en oeuvre, la nature des distributeurs fréquentés et leur localisation dans la ville, les sources de financement et les conditions d'accès.

Destiné aux artisans et commerçants, le troisième questionnaire a pour objet d'identifier les différents types d'activités implantées dans les quartiers d'étude ainsi que les entrepreneurs qu'elles concernent. Les raisons et les conditions de leur installation dans les quartiers sont également abordées, sans négliger les gains procurés par ces activités. Les quartiers d'approvisionnement en produits vendus ou transformés, et les rapports avec le reste de la ville induits par ces activités, constituent un autre centre d'intérêt privilégié dans ce questionnaire. Cette première série d'enquêtes fut menée de 1985 à 1988.

En 1989-1990, une quatrième enquête sur la production et la distribution des matériaux de construction les plus couramment utilisés dans l'habitat précaire (bois, tôle, plastique, carton, brique de ciment) permettra d'appréhender la portée économique de l'évolution de l'habitat précaire, et de mieux comprendre les innovations qui ont pu marquer ce dernier.

Au total, plus d'un millier de propriétaires, locataires, et commerçants et artisans auront été visités dans les différents quartiers retenus et associés par leurs informations à la réalisation de cette recherche.

Il est important de préciser que le questionnaire, pour être un outil performant impose à son utilisateur des limites parfois contraignantes. Par exemple, la longueur du questionnaire peut être dissuasive, pour des populations qui vivent dans la hantise permanente du déguerpissement, du racket policier, ou du fisc, dans le cas des artisans. Ce questionnaire idéal, léger (2 à 4 pages), appelant des réponses brèves et fermées à des questions courtes, est un outil insuffisant pour saisir l'évolution et les enjeux d'un milieu aussi mouvementé que celui de l'habitat précaire. C'est pourquoi nous avons tenu, parallèlement, à nous impliquer dans la vie des quartiers, et à développer des méthodes de travail spécifiques, afin de mieux nous imprégner des pratiques qui s'y développent. Pour la collecte des données, nous avons été emmené à programmer des visites aux enquêtés au-delà des jours ouvrables (dimanche et jours fériés) : c'était la meilleure moyen pour faire participer aux enquêtes les habitant travaillant à l'extérieur ou les propriétaires non résidents. Par ce choix, nous nous engageons dans un système de relations dont la solidité repose sur la régularité et les fréquences de nos visites.

La structure de présentation adoptée est celle d'une organisation des résultats et des idées en trois parties.

La première est consacrée à la définition des contours de l'habitat non planifié précaire (chapitre I), à l'analyse de la politique urbaine de l'Etat (chapitre II), et aux processus et mécanisme d'accès au sol et de production des logements dans les quartiers d'habitat précaire (chapitre III).

La seconde partie présente les populations résidentes depuis leurs provenances géographiques et culturelles, jusqu'à leur installation dans les quartiers d'habitat précaire (chapitre IV) ; elle analyse les conditions d'insertion et de vie dans la ville (chapitre V) ; elle analyse également les contraintes spécifiques de la vie dans l'habitat précaire, et les moyens dont se dotent les habitants pour résoudre certains problèmes et donner par la même occasion une âme à leur quartier (chapitre VI).

La troisième partie enfin, consacrée au devenir de l'habitat précaire, analyse d'abord ses enjeux économiques (chapitre VII), les interférences des organismes internationaux sous l'investigation desquelles la question de l'habitat précaire et de la pauvreté connaît une certaine actualité (chapitre VIII), les pratiques d'acteurs dans la mise en oeuvre des opérations de régularisation foncière et ou de restructuration (chapitre IX).

PREMIERE PARTIE

**L'ETAT, LA VILLE ET L'HABITAT NON PLANIFIE
PRECAIRE**

CHAPITRE I

**DES CAMPEMENTS DE CHANTIERS AUX QUARTIERS D'UNE
CAPITALE. L'ESSAIMAGE DANS L'ESPACE ABIDJANAIS DE
L'HABITAT NON PLANIFIE PRECAIRE**

Voilée dans le discours par la dualité ville blanche-ville indigène, l'opposition ville légale-ville illégale y recouvre sa place avec les indépendances. L'opinion citadine, préfère à ces notions, celles qui relèvent de sa création à savoir, "la ville moderne" et son pendant, la "ville non moderne". La première est évoquée sous les termes de "lotissement" ou "d'habitat", et la seconde, la "ville non moderne", est diversement désignée par les notions de "campement", "village", "quartier spontané". Ainsi la race cesse d'être abusivement utilisée comme l'élément qui, à lui seul, définit la ville, détermine ses formes et les organise. Les intérêts économiques et politiques, de groupes ou de classes, se "découvrent", par dessus les "clivages" raciaux (1). La bourgeoisie qui accède au pouvoir d'Etat reconduit l'ordre juridique et ses dispositions réglementaires, trouvant dans ceux-ci des gages de sécurité pour ses intérêts de classe. En effet depuis la colonisation, la loi proclame la propriété de l'Etat sur les terres, sur tout le territoire national, sauf sur les

1 Dulucq S. et Goerg O. : *Les investissements publics dans les villes africaines 1930-1985*, Paris, l'Harmattan, coll. Villes et Entreprises, 1990 ; Jimenez S. : *Etude urbaine d'un quartier d'Abidjan, le Plateau de 1940 à 1960*, mémoire de DEA, Université Paris VII Jussieu, 1985 ; Kipré P. : *Villes de Côte d'Ivoire*, Nea, 1985

terrains immatriculés et transférés à des tiers ; et ce monopole, il tient à le préserver afin de s'assurer le contrôle du marché foncier. Ces considérations placent l'Etat au centre de la production de l'espace urbain. Il multiplie les réglementations et tente de s'imposer à tous les stades de la production de l'habitat. Ainsi au premier stade, le lotissement devient le préalable à toute opération d'urbanisme. Ceci permet à l'Etat de contrôler l'affectation des sols dans un périmètre donné et d'imposer la nature et la qualité des implantations conformes à ses objectifs. D'où le lotissement devient un puissant discriminant entre concentrations, dans l'agglomération.

Les conceptions duales en vogue, sont de plus en plus stigmatisées, les auteurs soulignant le caractère autant réducteur que banal de telles approches. La diversité des formes et leur complexité interne sortent peu à peu du domaine des hypothèses. Ainsi se multiplient les découpages de l'habitat urbain en strates ou en types arbitrairement dits "homogènes", qui donnent lieu à l'émergence de terminologies diverses. Mais là, c'est-à-dire au constat de la diversité des formes, s'arrête la convergence des auteurs. Ainsi, d'une étude à l'autre, les strates (ou types) d'habitat n'épousent pas toujours des contours du même alignement ; les critères de définition des strates évoluant dans des positions hiérarchiques souvent différentes, en fonction de la perspective immédiatement (scientifiques ou techniques à finalité opérationnelle) privilégiée par les auteurs. Par exemple une partie de l'habitat résidentiel des bureaux d'études se retrouve dans "l'habitat spontané non légal" d'Haeringer, tandis que demeure inexplicable pour certains auteurs (Antoine et al, 1987), l'inclusion de l'habitat "traditionnel" "des villages urbains" ébrié dans l'habitat illégal par la SEMA ou le groupement BCEOM-BNETD. Cette situation traduit incontestablement l'arbitraire de certains découpages, déconnectés de la réalité physique ou sociale ainsi que des rapports de forces cristallisés dans les différentes formes d'habitat. Une telle sujétion à l'arbitraire conduit nécessairement à la déformation de la réalité, en même temps qu'elle introduit des biais dans les champs

conceptuels.

Notre propos n'est pas d'engager un débat partisan entre une finalité scientifique ou une finalité opérationnelle. Au demeurant, une combinaison des deux types de préoccupation serait notre option. Aussi, nous allons tenter de caractériser l'habitat non planifié précaire par rapport aux nombreuses formes en présence.

I - LES CONTOURS D'UN HABITAT NON PLANIFIE : LA REFERENCE A LA REGLEMENTATION

Développée sous l'impulsion des pouvoirs publics, Abidjan a toujours bénéficié d'un contrôle de la puissance publique par le biais de la planification et de la législation foncière. Nous caractériserons l'habitat non planifié précaire par référence aux dispositions réglementaires définissant les conditions d'accès et de mise en valeur du sol en milieu urbain, ainsi qu'aux pratiques officielles, en la matière.

1 - La réglementation foncière et les plans d'urbanisme

- La réglementation foncière.

La loi proclame la propriété de l'Etat sur "les terres vacantes et sans maître" ; cette disposition s'applique également aux "terres qui, ne faisant pas l'objet d'un titre régulier de propriété ou de jouissance (...), sont inoccupées ou inexploitées depuis plus de dix ans". Elle concerne enfin, "les terres sur lesquelles les collectivités indigènes ou les chefs qui les représentent exercent un droit de jouissance

collective" ; celles-ci ne pouvant faire l'objet de transactions sans l'approbation des autorités publiques (2). La vacance des terrains est prouvée par la **procédure de l'immatriculation**, qui est la base de la légalité foncière en Côte-d'Ivoire (3). Cette procédure aliène définitivement tous les titres antérieurs, coutumiers notamment, au profit de l'Etat. Tout titre foncier revendiqué, contraire à cette procédure, n'est pas reconnu par l'Etat qui l'assimile à un "usufruit", révocable à tout moment : il en est ainsi de la propriété coutumière, alors en vigueur sur de vastes étendues du périmètre péri-urbain. Ce coup de force contre le droit coutumier et ses pratiques, est considéré comme une nécessité par Ley, dans le cadre de la "course au développement". En tout cas il permet à l'Etat de définir différents régimes de concessions, et d'imposer, en milieu urbain, des normes d'infrastructures, de services et de constructions. Celles-ci interviennent généralement dans le cadre des plans d'urbanisme.

Sur les terrains immatriculés trois régimes de cession, assortis de contraintes spécifiques, évoluent depuis la colonisation : la concession en propriété, le bail emphytéotique et le permis d'habiter. Les lots concédés procèdent généralement en milieu urbain d'une opération d'ensemble, le lotissement, que l'Etat initie et mène de bout en bout, conformément à un plan d'urbanisme préalablement établi.

Appliqué sur les lotissements à vocation industrielle, le **bail emphytéotique** préserve la propriété de l'Etat sur les lots attribués ; les attributaires restant locataires des parcelles du Domaine.

Par le **régime de la concession**, en revanche, les attributaires de lots deviennent propriétaires légaux de ceux-ci. La délivrance du titre de propriété

2 Cf. Arrêté du 15 novembre du 1935 portant réglementation des terres domaniales en Afrique occidentale. L'accession à la souveraineté n'a changé ni l'esprit de ce texte ni modifié ses termes.

3 Sur cette question voir Ley A. : *Le régime domaniale et foncier et le développement économique de la Côte d'Ivoire*, Librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris, 1972 ; BCEOM-BNETD, 1974.

intervient après une phase de concession provisoire que clôt une procédure de constat de mise en valeur. Celle-ci consiste en une habitation en matériaux durable, et doit se plier aux réglementations en vigueur, concernant les servitudes d'urbanisme, la construction et la salubrité des habitations. Mais ces règles, varient avec la spécialisation des quartiers : en plus de celles qui définissent les alignements, les marges de reculement, les limitations de hauteur, de volume, et la destination des bâtiments, d'autres tentent d'imposer une certaine qualité de construction et même, d'une façon plus générale, un certain niveau d'habitat (4).

La troisième forme de concession, abandonnée depuis longtemps, est celle du **permis d'habiter** institué en 1909. Sa première caractéristique fut sa population cible, les indigènes. Un autre trait fondamental de ce régime consiste dans la latitude laissée aux bénéficiaires, d'élever des constructions de leur choix, en dur ou non ; les seuls règlements à observer ayant trait à la sécurité, à l'hygiène, à la voirie et à l'alignement. Il en résulta la constitution de zone d'habitat insalubre. En fait cette insalubrité que déploreront divers protagonistes, trouve sa justification dans la précarité même des droits des titulaires du permis.

A la différence du précédent, il n'était pas un titre de propriété, mais un simple droit d'usage, délivré par l'Administration. Il ne pouvait donc faire l'objet d'une vente, donc d'une hypothèque, et l'administration se réservait la faculté de déplacer ou de remodeler sans indemnités les lotissements ainsi créés. A partir de 1921, une réforme intervint pour autoriser le transfert du droit et la vente des impenses, sous réserve d'un accord de l'Administration. La même réforme prévoyait d'autre part des indemnités en cas de déguerpissement, mais uniquement pour l'habitation, le droit d'usage se rapportant sur un autre lotissement. Avant son abrogation en 1963, ce régime connu une deuxième réforme, qui offrait aux bénéficiaires la possibilité de transformer leur permis en concession définitive après

4 Haeringer P., Structures foncières et création urbaine à Abidjan in *Cahiers d'Etudes Africaines* n° 3-4, 1969.

mise en valeur. Aussi, si le permis était cédé gratuitement, il fallait, à partir de 1943 déboursier 10 000 F CFA, pour le remboursement des "frais de bornages" pour y accéder.

Cette évolution était inévitable, car le permis ne donnait à l'administration aucun moyen de pression légal pour exiger une mise en valeur conforme aux nécessités du développement et de l'urbanisation. Il fallait donc généraliser le régime de la concession, plus contraignant mais aussi plus sécurisant pour les investisseurs. Toutefois les services du domaine urbain confirment, en 1989, que le régime du permis d'habiter continue de prévaloir dans les lotissements économiques anciens.

- Une croissance réglementée par les plans d'urbanisme.

Le cadre d'application de cette légalité foncière est, en milieu urbain, l'espace défini par les plans d'urbanisme. Document réglementaire, le Plan d'urbanisme Directeur (PUD) est l'expression de l'image de la ville telle que la désirent les pouvoirs publics, à l'horizon donné. Le plan finalise en fait le processus de la planification urbaine, dont le but consiste à élaborer cette image en question (5). Sa vocation est de modifier ou d'infléchir les "tendances naturelles de développement", par des orientations volontaires : la planification urbaine, est à ce titre une politique volontariste, celle-ci visant au développement harmonieux de l'armature urbaine dans son ensemble ; et de l'espace urbain, à l'échelle de l'agglomération. Elle renvoie à l'idée d'intégration, d'une organisation spatiale structurée, d'actions coordonnées. De cette nature volontariste du plan découle son caractère contraignant, pour tous les protagonistes sans exclusive. L'organisme ou la

5 Sur ce plan figurent les quartiers, les routes et les équipements qui devront être réalisés pendant la période si on veut satisfaire les besoins définis lors de la phase précédente.

collectivité chargés de gérer le plan est généralement investi d'un pouvoir coercitif en vue de garantir les orientations voulues par les pouvoirs publics au moment de l'établissement du plan.

Mais ceux-ci doivent donner l'exemple, en se conformant dans les opérations qu'ils initient, aux différents types d'alignements dont ils sont l'inspirateur ou l'héritier. Sous ces considérations, l'habitat non planifié regroupe les formes d'habitat qui ajoutent à l'infraction aux procédures foncières officielles, le non respect des servitudes en matière de construction, d'infrastructures et de services.

Cet ensemble de dispositions et d'actions furent les bases du premier découpage de l'habitat en strates distinctes, au lendemain de l'indépendance. La Société d'Economie et de Mathématiques Appliquées (SEMA), bureau d'études chargé des premières études sur Abidjan, lancées par le gouvernement ivoirien découpa la ville en cinq strates d'habitat, distinguées et repérées par des lettres, A, B, C, D, E.

2 - L'habitat abidjanais en cinq strates

La strate A désignait "l'habitat moderne de caractère européen en villa ou en immeuble de standing supérieur". Localisée principalement à Cocody, à Marcory résidentiel, au Plateau et dans les zones industrielles, elle a une population à majorité non africaine, 83,3% en 1964. Les résidences individuelles sont réalisées sur des lots de grandes dimensions.

- La référence au lotissement officiel.

Les strates B, C, D ont en commun d'être issues d'opération de lotissements. Mais elles s'individualisent par les statuts socio-économiques des occupants, par le mode de réalisation et/ou la chronologie des opérations dont elles sont issues : sociétés immobilières comme maîtres d'ouvrage de l'habitat de la strate B ; ancienneté dans l'ordre de la création des lotissements dans la ville pour la strate C ; mécanismes de réalisation dans le cas de la strate D. Les autres caractéristiques, relatives à la trame, à la taille des lots, aux infrastructures, aux équipements et commodités dans le logement, découlent naturellement des conditions premières évoquées (6).

L'habitat de la strate E est le seul qui se soit développé sur des terrains non lotis, donc en dehors de toute autorisation et de tout contrôle administratif. L'occupation du sol y est souvent régie par le droit du premier occupant, ou droit "coutumier", d'où le caractère illégal des formes d'habitat ainsi regroupées. Cette strate regroupe des quartiers anciens (les villages ébrié, d'Adjamé et d'Anomabo) et des quartiers plus récents, mais auxquels le caractère anarchique de la construction et la pauvreté des matériaux utilisés donnent des allures de bidonvilles. Ces quartiers sont destinés à être remodelés à plus ou moins long terme. Cette strate, la plus misérable, sera toujours, malgré les "déguerpissements" successifs, le refuge des populations arrivant à Abidjan et des habitants aux revenus les plus bas (7).

6 B : habitat collectif amélioré représenté par les constructions réalisées par différents groupes fonciers, les logements sont en bandes et réalisés sur des lotissements bien déterminés ; C : habitat en îlot régulier de concession construit par groupement d'une dizaine de logements entourant des cours ; D : lotissement libre, par opposition à la strate B qui ont fait l'objet d'une opération d'ensemble, parcelles de forme moins régulière, constructions plus récentes et en général plus confortables qu'en C.

7 SEMA, *Etude socio-économique de la zone urbaine d'Abidjan*, Rapport n° 4 : L'habitat en 1963.

Dans les faits rien n'est pourtant simple, étant donné la dynamique des stratégies et des pratiques des acteurs sociaux. Aussi l'Etat se trouvera-t-il dans l'obligation de composer avec ces pratiques, et d'intégrer à posteriori les réalisations qui en découlent dans la ville officielle. L'origine de ce changement est liée à la rapide croissance démographique de la ville : le petit bourg de 5 371 âmes qu'était Abidjan en 1921, est une capitale de plus de 250 000 habitants en 1963, avec un taux de croissance de 12%.

TABLEAU N°1 : EVOLUTION DE LA POPULATION D'ABIDJAN DE 1950 A 1988.

!	!	!	Taux moyen	!	!
!	Année	!	d'accroissement	!	Abidjan
!	!	!	annuel	!	pop.urb.
!	-----	!	-----	!	-----
!	1950	!	65 000	!	29 %
!	1955	!	125 000	!	
!	1960	!	180 000	!	7,6
!	1963	!	254 000	!	12,1
!	1970	!	550 000	!	11,7
!	1975	!	951 000	!	38 %
!	1978	!	1 269 000	!	11,6
!	1980	!	1 422 000	!	44 %
!	1984	!	1 653 000	!	10,0
!	1988	!	1 934 342	!	46 %
!		!		!	5,9
!		!		!	3,8
!		!		!	4,2
!		!		!	45,7%
!	-----	!	-----	!	-----

Sources : Antoine P et al. 1987 ; DCGTX, 1989

Les réalisations correspondantes inspirées des dispositions officielles admises, s'avèrent dépassées par ce rythme : en 1963, plus de 20% des citoyens étaient concernés par la strate E, la strate "hors lotissement". Et si 70% des abidjanais vivent dans des quartiers lotis, à cette date, la plupart des lots occupés sont sous le régime du permis d'habiter (8).

8 Fadeuilhe J.J., Il n'est pas inutile d'insister sur la personnalité de cet auteur. Economiste, il prit une part active à la définition et à l'orientation de la politique urbaine et d'habitat mise en oeuvre à Abidjan. Il y contribua d'abord de 1966 à 1971 à l'AURA,

- L'évolution des strates.

Depuis 1963, date de l'établissement de la première typologie, d'autres classifications ont suivi, tendant à intégrer les évolutions qui ont marqué l'habitat urbain au fil des années. S'il n'est pas nécessaire de s'étendre sur les détails de chaque découpage, on ne saurait dispenser le lecteur d'un rappel des strates élaborées, d'autant que celles-ci s'imposent comme une base de travail pour toutes les études sur l'habitat abidjanais. Certes, la définition des contours reste l'objet d'interrogations permanentes, surtout dans les milieux de la recherche ; nous y reviendrons.

La plupart de ces classifications ne s'éloignent pas, toutefois, des strates de la SEMA, qualifiées "d'historiques" par le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme (MCU), en dépit des critiques renouvelées (9). Elles les adoptent et les intègrent à d'autres paramètres. Le groupement BCEOM-BNETD (10) par exemple propose une typologie fine, combinant le niveau économique des réalisations (la qualité des matériaux utilisés et les divers équipements dont le logement est pourvu) et le type d'organisation spatiale de l'habitat. Ainsi vont apparaître pour la première fois les termes "d'habitat évolutif", "d'habitat économique", "d'habitat de

puis à la SETU, de 1972 à 1981 comme conseiller technique du PDG de cette société. Il distingua dans ses travaux quatre catégories d'habitat : "l'habitat de bon standing", "l'habitat en lotissement", "l'habitat spontané" et "l'habitat des sociétés immobilières". Chez lui l'habitat illégal se retrouve sous l'habitat spontané, mais il s'en distingue au plan physique : il consiste dans des investissements importants avec notamment des constructions en dur. Les constructeurs ont édifié sans se préoccuper des plans d'urbanisme existant ni de demander un permis de construire. Mais il y a un semblant d'alignement..." Voir : *Opération d'habitat économique en pays sous-développé ; un exemple à Abidjan*, Université de Bordeaux, mémoire de 3ème cycle, 1970.

9 Ces critères de stratification soulèvent des critiques, tant par les experts que par les chercheurs, tous insistent ou relèvent un manque de cohérence et de rigueur dans le choix des critères retenus.

10 BCEOM : Bureau Central des Etudes Outre-Mer, BNETD : Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement.

centre urbain", à côté de "l'habitat résidentiel", tandis que "l'habitat spontané", "l'habitat sommaire", "l'habitat illégal" prennent place dans le champ terminologique des bureaux d'études présents à Abidjan. En 1977-1978, le groupement SCET-ROC (11) reconduit les typologies déjà existantes, ainsi que les terminologies correspondantes, en particulier celles adoptées par le groupement BCEOM-BNETD.

L'habitat de standing recouvre la strate A de la SEMA ; il déborde les aires officiellement loties, alors que ses caractéristiques physiques ne changent pas. Ainsi, on le retrouve, d'après Haeringer, dans des "petits lotissements illégaux", avec "des villas s'adressant à une clientèle franchement aisée" (12).

L'habitat évolutif regroupe les strates C et D de la SEMA. "L'habitat spontané illégal-très économique", incluant une partie de la strate E, y est intégré ; de même que "l'habitat de centre urbain", caractéristique par la verticalité des bâtiments. Ainsi l'habitat évolutif désigne un habitat construit en matériaux durables, résultant ou non d'opérations de lotissement, et dont la mise en oeuvre demeure le fait essentiellement des populations. Le qualificatif accolé à cet habitat vient du fait que celui-ci peut évoluer progressivement par la construction successive de nouveaux bâtiments au sein de la cour, ou par l'adjonction d'un ou plusieurs étages. Cette forme d'habitat, à l'origine sis sur une parcelle de 400 m², est donc caractérisée par une densification progressive. Les démographes, auteurs des Enquêtes à Passages Répétées (13), et après eux, ceux d'Abidjan "côté cours", désignent cette forme sous le vocable "d'habitat de cour", en référence à la structuration des bâtiments sur la parcelle. Ils interchangent les termes de "cour" et "d'évolutif". Toutefois ils notent que le principe de la cour n'est pas limité qu'à l'habitat évolutif,

11 SCET-ROC : Société Centrale d'Etudes Techniques, Roland Olivier Conseil.

12 Haeringer P. : Abidjan 1976, occupation de l'espace urbain et péri-urbain, Notice de la planche B4C de l'Atlas de Côte d'Ivoire, ORSTOM, 1977.

13 Antoine Ph., Herry C. : Enquête démographique à passages répétés agglomération d'Abidjan, ORSTOM-Direction de la Statistique, Abidjan 1982.

puisque'on la retrouve également dans l'habitat sommaire (Antoine et Herry, 1982). La cour n'est pas seulement une réalité physique neutre, elle correspond à des populations données, caractéristiques, identifiables sur le plan sociologique et démographique. L'évocation des considérations sociologiques fait intégrer les constructions érigées dans les villages ébrié dans cette forme ; ce qui constitue une différence avec la SEMA qui les reléguait dans la strate E, par égard pour les normes du statut juridique (14) : en effet, "les constructions au sein des villages ébrié s'apparentent à celles des cours autant par le degré de confort que par le mode de vie" (15). Pour les démographes, "l'habitat de cour s'adresse dans l'ensemble à des populations plus défavorisées, tels que les salariés non qualifiés de l'industrie et du commerce", c'est un habitat rarement monofamilial, marqué par une très grande diversité ethnique et même de nationalité" (Antoine et Herry, 1982). L'habitat de cour est considéré comme celui du plus grand nombre.

L'habitat économique ou l'habitat collectif amélioré coïncide avec la strate B de la SEMA. Elle concerne l'habitat réalisé en opérations groupées par des promoteurs, le plus souvent des sociétés publiques ; les constructions sont soit des immeubles, soit des unités d'habitat en continuité (16). Il se caractérise par un minimum d'infrastructures convenables et une surface suffisante pour le ménage. Sur le plan de la stratification socio-professionnelle, cette strate concerne des cadres-

14 Pour les démographes "le statut du sol est de peu d'intérêt," qu'une villa de grand standing soit construite en conformité avec la loi ou de façon illégale, les occupants appartiennent de toute façon à une même catégorie d'individus à haut revenu, niveau d'instruction probablement élevé, et ils n'ont pas de points communs avec l'habitant du bidonville, qui est le plus souvent étranger, illettré et pauvre". Ils admettent cependant l'existence d'un aspect juridique de l'implantation de l'habitat sommaire, duquel découlerait sa précarité en question, son plan d'ensemble anarchique et l'inexistence de rue. S'ils ne le prennent pas en compte, c'est pour éviter de verser dans la confusion avec d'autres quartiers de l'habitat des cours. (EPR, 1982).

15 Antoine P. et al, 1987, op. cit.

16 Antoine P. et al, 1987, op. cit.

agents de maîtrise, employés d'administration (SEMA), ou du tertiaire, d'un niveau scolaire de début du second cycle (Antoine et Herry, 1982). Le revenu des chefs de ménage dépasse largement le revenu moyen de la population (SEMA, 1963 ; PDA, 1978). Cet habitat est cédé en location simple ou location-vente ; les droits fonciers sont nettement définis. L'habitat économique se distingue ainsi de l'habitat évolutif par son mode de réalisation. Mais on retrouvera ces deux formes sous "l'habitat de peuplement" chez Haeringer, d'après un regroupement de l'habitat abidjanais en trois grandes catégories (17).

- Une strate complexe : l'habitat spontané.

L'habitat spontané concerne tout habitat illégal, c'est-à-dire localisé hors des lotissements officiels. Il se caractérise ainsi par l'absence d'une officialisation de l'occupation des terrains. Mais ses constructions sont de différentes natures. Elles se présentent soit sous la forme d'un habitat bidonville, soit d'un habitat relativement organisé sur un modèle analogue à celui des lotissements reconnus et susceptibles d'être restructurés et officialisés. L'habitat spontané emprunte ses éléments de définition autant à la SEMA qu'au BCEOM-BNETD. Ainsi comme la SEMA "l'habitat rural ou semi-rural des campements" y est intégré, de même que "le noyau des villages ébrié ayant conservé leur structure traditionnelle" ; l'habitat spontané illégal-sommaire et l'habitat traditionnel-très économique également (BCEOM-BNETD).

17 Cet habitat est caractérisé par des densités s'étageant entre 300 et 1 000 voire 1 500 habitants à l'hectare avec des loyers compris entre 5 000 et 20 000 F CFA par mois. Il se distingue ainsi de l'habitat de résidence dont les densités sont inférieures à 100 habitants à l'hectare et dans lequel les loyers sont compris entre 200 000 et 500 000 F CFA, parfois plus ; la troisième catégorie étant désigné par le vocable d'habitat spontané non légal. Voir Haeringer P., 1976, op. cit.

A la simplicité relative de l'habitat économique, s'oppose un "habitat évolutif", complexe par son origine, et surtout un "habitat spontané" qui l'est encore davantage, autant par son origine que par sa diversité interne. Dans cette strate spontanée, sont toujours rangés, comme on vient de le constater, des ensembles de diverses formes partageant en commun la même origine et le même destin : les constructions sont réalisées dans des lotissements non contrôlés par l'administration ; ce qui les condamne, d'après la loi, à une démolition.

Dans l'abondante littérature consacrée à l'habitat, les concepts "d'habitat spontané" et "d'habitat illégal" sont interchangeables chez la plupart des auteurs, pour évoquer les formes d'habitat développées dans l'inobservance des procédures domaniales et foncières. Mais sur le terrain, les différences relevées, relatives à la qualité des matériaux et du bâti, à l'organisation de l'habitat voire au niveau d'équipement des constructions, ont précarisé l'unité créée autour du statut du sol, comme élément de caractérisation du spontané. Ainsi dans sa typologie des formes urbaines, Haeringer cède la préférence au concept "d'habitat non programmé" (18), au sein duquel il établit une hiérarchie.

De "vrais-faux" lotissements qualifiés de "pseudo-lotissement" ou de "lotissement illégal". Il s'agit d'une mosaïque de lotissements spéculatifs développés sur de grandes étendues revendiquées en propriété coutumière, validée ou non par des titres fonciers. Les lotisseurs font appel à des géomètres qui réalisent une trame habituellement très classique, avec des lots bornés, vendus à des tarifs variables. Mais souvent toute l'opération se déroule dans l'inobservance des

18 Le concept "d'habitat non programmé" se fonde sur la confusion observée autour de "l'habitat illégal", toutes formes confondues. L'attitude de l'Etat, qui manque de fermeté et fait mine de l'intégrer (l'habitat spontané) à ses plans mais sans en modifier profondément les caractères ; ainsi les pseudo-lotissements restructurés. L'attitude des lotisseurs qui donnent à leur opération les apparences du lotissement officiel sans l'être en droit. L'existence d'un habitat traditionnel villageois qui, lorsqu'il se trouve rejoint par la ville, constitue avec son environnement immédiat un îlot libre d'évoluer à sa guise.

procédures d'usage. Ce qui n'empêche pas la fourniture d'extraits de bornage à la demande ; parfois même l'eau et l'électricité sont obtenues des services compétents éventuellement par un groupement d'acquéreurs. Les promoteurs se recrutent en majorité dans la classe moyenne, parfois au-dessus, parfois au-dessous. La moitié d'entre-eux ne sont pas résidents. Les constructions sont en dur. L'habitat type est le modèle de la cour multilocative. Haeringer maintient dans cette catégorie "d'habitat spontané", ou plutôt "non programmé", les "pseudo-lotissements" qui ont fait l'objet de restructuration par l'Etat. La raison en est simple : les opérations menées dans ce cadre ne se hissent ordinairement pas à de véritables actions de promotion urbaine, et engendrent des quartiers hybrides, plus déstructurés que restructurés. Aussi, caractérise-t-il la restructuration comme étant un compromis, une simple mesure de clarification foncière.

Des "lotissements illégaux" portant des villas (19), s'adressent à une clientèle franchement aisée.

Ces deux premières formes correspondent à l'habitat illégal chez Fadeuilhe (20), tandis que "l'habitat spontané" correspond à une troisième forme de la strate. Celle-ci est représentée par un "habitat d'une extrême précarité", caractérisé par une illégalité absolue, à la fois au plan juridique et au plan physique et matériel. "Cet habitat n'a plus le paravent des droits fonciers coutumiers de longue date purgés par l'Etat" ; les habitations sont très rudimentaires, toutes érigées avec des matériaux de récupération, des matériaux légers ou bruts. Cette forme de l'habitat "spontané" correspond à ce que nous appellerons *"l'habitat non planifié précaire"*.

De l'habitat "d'une précarité extrême" au "pseudo-lotissement" et "aux petits lotissements illégaux", l'absence formelle de l'Etat dans le processus de

19 L'auteur justifie cette notion par le fait que "ces petits lotissements illégaux" portent un bâti de meilleur qualité, comparé à celui des "pseudo-lotissements", Haeringer P., 1976 op. cit.

20 Fadeuilhe J.J. 1970, op. cit.

mise en place et de développement de ces ensembles constitue le trait d'union entre ces trois formes. C'est donc incontestablement là qu'il faut rechercher le caractère non officiel de ces différentes formes, à l'exclusion (du moins dans un premier temps) de toute norme touchant à la qualité du bâti, ou à la trame de lotissement adoptée. Du non-officiel on glisse vers l'illégal du fait de l'inobservance de la réglementation et des procédures en vigueur, par les lotisseurs et les constructeurs.

Mais sans être des concepts désuets, "l'habitat spontané", ou "l'habitat illégal", ont l'inconvénient de réduire les formes d'habitat qu'ils désignent à leur seul aspect juridique. Les évolutions y sont moins bien exprimées, sinon, ignorées parfois. En revanche le concept de "l'habitat non programmé" (par l'Etat) a le mérite de dépasser les contours du juridique et des procédures administratives corrélatives. Il tend à exprimer la permanence du phénomène, sa pérennisation et son enracinement, voire, son adoption par la société urbaine. Les juristes eux-mêmes, finissent parfois par tourner le dos au droit, sinon aux lois, devant la puissance et l'ampleur des pratiques sociales citadines. Pour Tribillon, "rien n'est moins sûr qu'un quartier spontané, car sa naissance et son développement résultent nécessairement d'un pacte tacite entre l'administration étatique, les instances municipales et les chefs de terres périphériques. Ce pacte est l'acceptation d'une nouvelle division des tâches d'urbanisation et, par là même, d'une autre forme de prélèvement du tribut foncier" (21). Malick Gaye, pour les mêmes raisons doute de l'aptitude de ce concept à traduire le fait urbain en Afrique : "le terme "spontané" est inadéquat, puisque cet habitat est le produit de contraintes objectives (financières, économiques, foncières) auxquelles les habitants apportent des solutions à leur niveau, et qu'il est le lieu et l'enjeu de pratiques sociales délibérées, réfléchies, rationnelles, orientées vers des buts consciemment recherchés" (22). On peut deviner, avec ce concept, la complexité

21 Tribillon J.F. : la clientèle foncière de l'Etat en Afrique, in *Le mois en Afrique*, oct.-nov., 1982.

22 Gaye M. : Importance du secteur de l'autoproduction du cadre de vie dans le développement urbain à Dakar, in Le Bris E., Giannitrapani

de la réalité ainsi décrite, et surtout l'influence du temps, en dépit du peu de cas que "l'habitat spontané" fait au droit et aux procédures.

Toutefois nous évoquerons plutôt sous le concept d'habitat non planifié cette forme à laquelle Haeringer accolait celui "d'habitat non programmé". En effet, la programmation recouvre une connotation technique restrictive, qui n'est pas l'apanage exclusif de l'Etat. Par exemple si les sociétés immobilières peuvent programmer leurs opérations, celles-ci restent assujetties aux contraintes du plan d'urbanisme directeur.

L'Etat définit ainsi par la planification, le cadre d'action de tous les autres intervenants en même temps qu'il en détermine les lieux, les moments, les formes, les normes techniques, architecturales. Cette intervention de l'Etat assure aux opérations un caractère légal ou tout au moins officiel. D'où la propension est grande pour que les opérations non planifiées soient illégales. Aussi le concept de la planification nous paraît-il plus approprié, pour rendre compte non seulement du poids de l'Etat ivoirien dans le développement urbain, mais aussi pour mieux appréhender sa responsabilité dans la promotion et l'évolution des différentes formes d'habitat, en l'occurrence l'habitat non planifié précaire.

L'habitat non planifié précède souvent le planificateur, dans les choix de localisation, il lui impose parfois ses conceptions, ses techniques d'organisation, ses servitudes. Il dicte sa loi en dernier ressort au planificateur et à l'urbaniste. En 1967 déjà, Haeringer signalait à propos des plateaux d'Abobo et du Banco, cette influence de l'habitat non planifié : *"s'il est évident que l'administration était de toute façon décidée à y étendre la ville, une fois de plus, les mouvements spontanés, en la précédant, entravent sa liberté d'action. Il n'est pas sûr que sans eux, l'urbanisation du plateau d'Abobo aurait commencé au même endroit, immédiatement aux abords de la route du Nord, ni même que les premières*

réalisations urbaines hors du site traditionnel auraient pris place sur le plateau d'Abobo plutôt que sur celui du Banco" (23).

3 - Caractérisation d'un habitat non planifié précaire

Toutes les variantes de cet habitat ne rentrent pas dans nos préoccupations présentes. Nous retiendrons la forme la plus précaire. Edifiée en matériaux de récupération et assimilables à des bidonvilles, cette forme est la plus ancienne de toutes les autres, de l'habitat économique en particulier.

Voici la description qui ressort de certains travaux datés des années soixante et soixante-dix. En certaines aires, l'habitat précaire est un "habitat végétal" ; dans d'autres, les "constructions sont en terre ("banco") avec armature en bois" ; en certaines autres, il se limite à des "cabanes en planches dépareillées". Partout, ces constructions sont implantées en désordre, dans une grande anarchie "visuelle", sur des terrains non assainis. Les équipements et services font défaut, et l'eau est puisée dans la nappe phréatique ou dans un marigot ; la voirie est un réseau piéton hiérarchisé en forme de réseau sanguin, selon une expression de Haeringer. Ici la précarité des droits et des formes s'enchevêtrent, le premier trait entraîne le second. La population n'est nullement une population sans ressources ; elle renferme salariées et travailleurs indépendants. De plus "cette forme d'habitat n'est pas conçue pour durer, d'où elle représente un investissement réduit au minimum, voire à néant grâce à l'emploi de matériaux de récupération. L'occupant en situation illégale, n'est nullement impressionné par les menaces d'expulsion, il ne cherche pas non plus à s'enraciner en misant sur une reconnaissance ultérieure de ses droits, mais à mettre à

23 Haeringer P. : 1969, op. cit.

profit le délais de réaction administrative pour échapper à la condition de locataire, quelles que soient les circonstances". Les quartiers correspondant à cette forme sont aussi appelés "campements", traduction de leur caractère provisoire !

Antoine et Herry, empruntant les mêmes critères que Haeringer et Fadeuilhe interchangent les concepts "d'habitat spontané" et "d'habitat sommaire" (24). Depuis les années 1987, la notion d'habitat précaire a gagné la préférence de l'Atelier d'Urbanisme d'Abidjan (AUA). Sous ce vocable, l'Atelier "trouve des tissus urbains fort différents qui vont du "Bidonville" très dense, ... aux structures de caractère villageois". La constante de cet habitat, précise-t-il, par ailleurs, réside dans la précarité des matériaux employés pour les constructions. Dans un découpage plus récent intitulé "Mode d'occupation du sol" (MOS), cet organisme confirme son choix terminologique, avec cependant une distinction interne : "l'habitat précaire non tramé" et "l'habitat précaire tramé". Cette distinction se fonde, en effet, sur l'organisation spatiale, par exemple l'observation ou non de parcellaire, le réseau de voirie, sans négliger cependant la qualité des matériaux utilisés. Il faut signaler que cette classification s'inscrit dans une optique opérationnelle ; et à ce niveau, les paramètres retenus, par exemple le réseau de voirie ou le parcellaire, sont déterminants de l'ampleur des interventions sur le bâti, lorsqu'il s'agit d'équiper les quartiers concernés (25). Depuis 1991, à la notion d'habitat spontané, l'Administration ivoirienne a substitué celle de "zones d'habitations interdites", pour désigner les quartiers non planifiés précaires. Au-delà des terminologies, la forme d'habitat ainsi caractérisée est assimilable aux favelas des métropoles latino-

24 En planche ou en bois de palme, les constructions sont disposées sur les parcelles selon le principe de la cour traditionnelle caractéristique de l'habitat évolutif (habitat de cours). Ici la taille des cours est très variable (légèrement à l'écart de la cour standard de 400 m²) ; cependant à quelques exceptions près, de cours anciennes très vastes, elles se rapprochent de celles en dur, aussi bien par la taille que par la population (EPR, 1982).

25 AUA : Atlas de l'occupation du sol d'Abidjan, 1990.

américaines, qui ont fait l'objet de nombreuses études (Sach, 1990). Les quartiers constitués sont comparables aux "zones non réglementées", une terminologie couramment utilisée dans de nombreuses régions, notamment en Asie et en Amérique latine (Granotier, 1980 ; Hennion, 1988 ; Sach, 1990).

Comme dans d'autres grandes agglomérations, dans le tiers monde, l'habitat précaire a toujours été considéré comme non viable, par les pouvoirs publics ivoiriens ; ceux-ci le décrivant comme "l'envers du décor" abidjanais. Les choix terminologiques ne changent rien quant à la pression toujours violente de l'Etat sur cet habitat, ainsi qu'en témoignent trente années "d'opérations bulldozers". Mais l'habitat précaire, ce "mal", résiste et se maintient comme la troisième composante de l'habitat abidjanais.

Dans les pages qui suivent, nous écrirons par commodité habitat précaire, au lieu d'habitat non planifié précaire.

II - L'HABITAT PRECAIRE DANS L'ESPACE ABIDJANAIS : LOCALISATION ET POIDS DEMOGRAPHIQUE.

Quelle superficie couvre l'habitat précaire ? Combien de citadins y vivent ? Quelle proportion de la population de l'agglomération représentent-ils ? Toute évaluation concernant cet habitat se heurte toujours à des difficultés ; le chercheur étant constamment confronté au piège des définitions. En effet, les organismes producteurs de statistiques s'en sont toujours tenus au concept d'habitat spontané. Or ce concept recouvre, on l'a vu, des constructions de nature composite, ce qui justifie le classement de certaines dans l'habitat de "cour". Il reste évident que l'habitat sommaire de l'EPR n'est pas la strate E de la SEMA. Celle-ci, en incluant

les villages traditionnels ébrié préexistants, aura une étendue et une population plus importante que l'habitat sommaire dont les contours se limitent aux seules concentrations de baraques et autres constructions faites de tôles (ou tuiles) de rebuts ou de branchages. L'adoption, par l'AUA, du concept de la précarité est encore récent, et les statistiques produites depuis, sont encore limitées ; mais ce choix laisse entrevoir une solution de ce délicat problème dans les années à venir. De plus, le recensement de 1988 a pris en compte l'habitat dans ses caractéristiques physiques et environnementales et cette "première" dans les recensements en Côte-d'Ivoire offre des matériaux exploitables... Dans l'intervalle de la publication des résultats définitifs, on peut se fonder, d'une part, sur les données partielles disponibles, et d'autre part, sur les éléments issus d'une recombinaison des typologies : sous celle-ci l'habitat "spontané" correspond assez largement au non planifié précaire (Cf. supra).

FIGURE 2 A

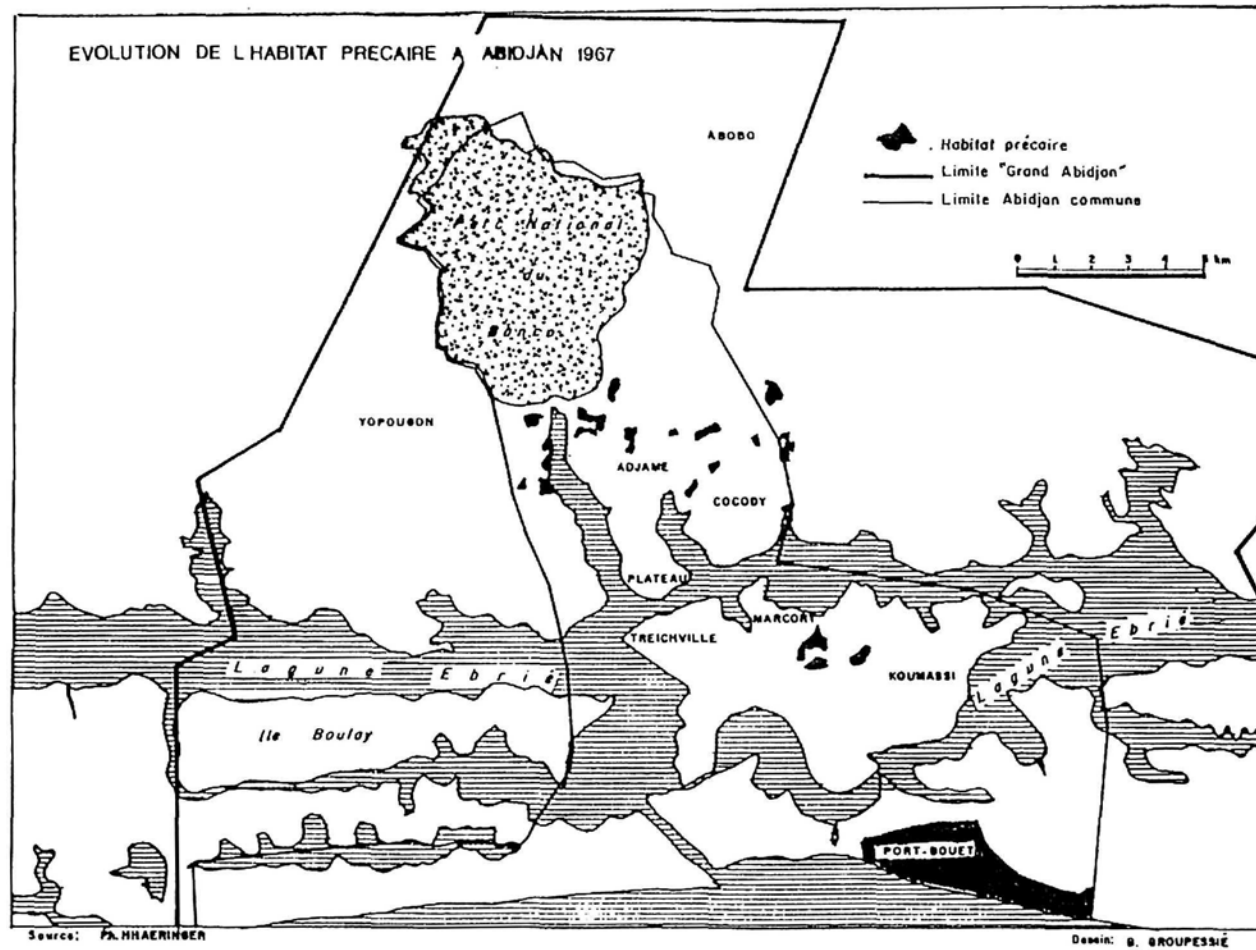
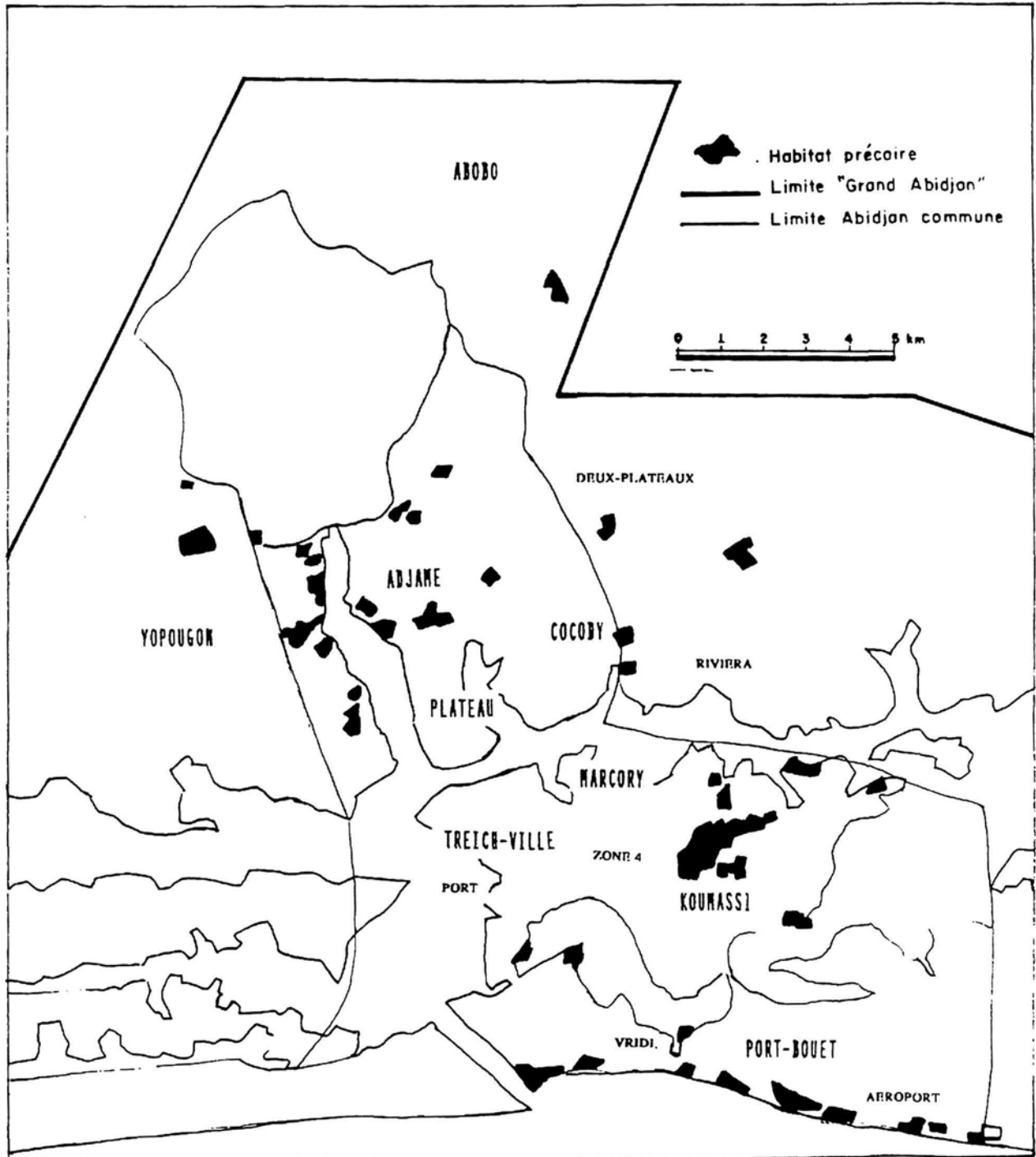


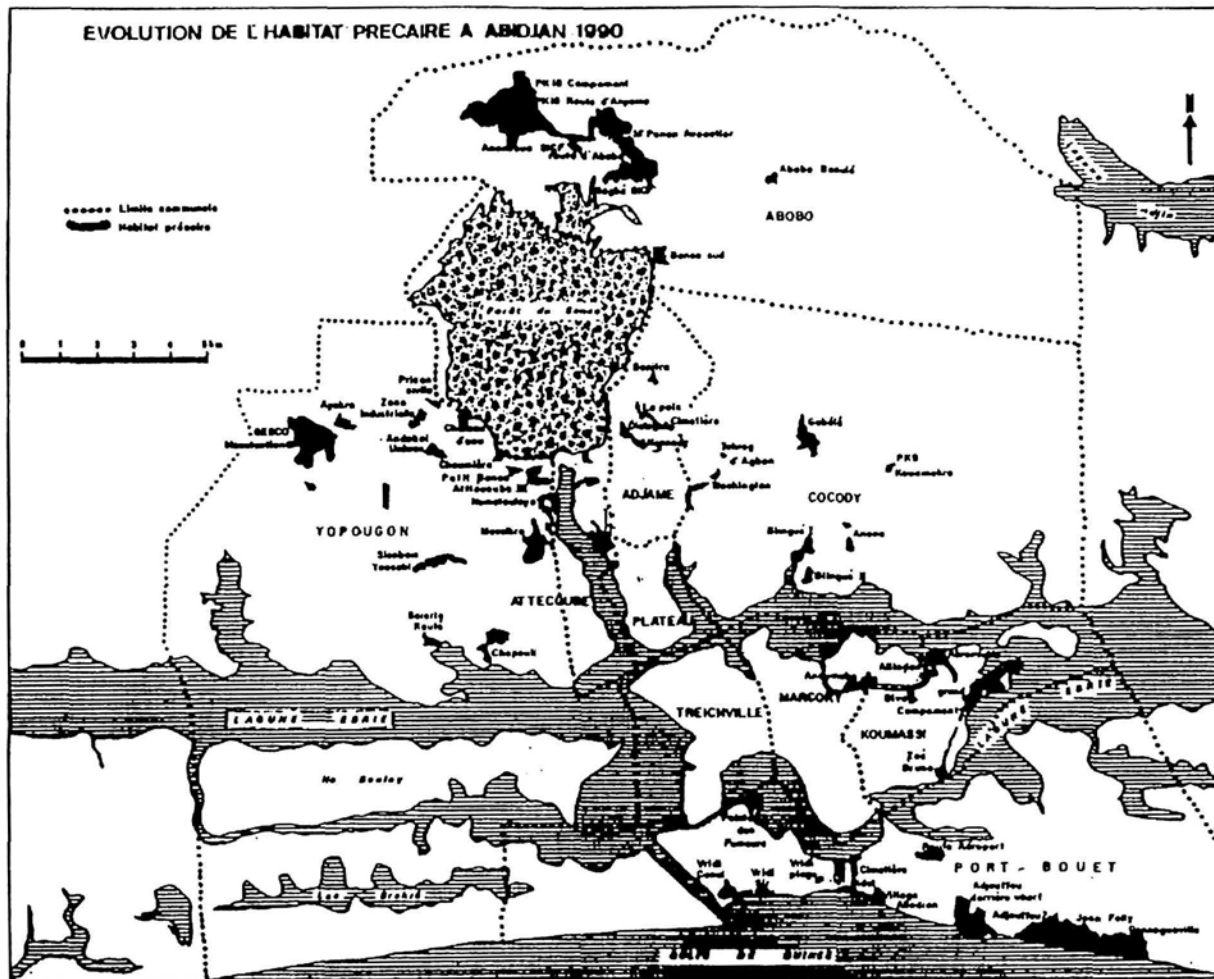
FIGURE 2 B

EVOLUTION DE L'HABITAT PRECAIRE A ABIDJAN EN 1976



Source : Ph. Haeringer, 1976

FIGURE 2 D



1 - L'évolution spatiale de l'habitat précaire :

En 1987, l'habitat précaire s'étendait sur un millier d'hectares selon une estimation de l'AUA. Deux ans plus tôt, en 1985, le même organisme avançait pour l'habitat "spontané", une superficie de 932 hectares, dont quelques 750 hectares occupés par l'habitat précaire. En deux ans d'intervalle, l'habitat précaire aura conquis plus de 300 hectares supplémentaires, soit une extension de son emprise de 40,4%. Sur le millier d'hectares investi en habitat précaire, l'Atelier a dénombré, en 1990, 68 quartiers répartis dans toutes les communes de l'agglomération, sauf celle du Plateau.

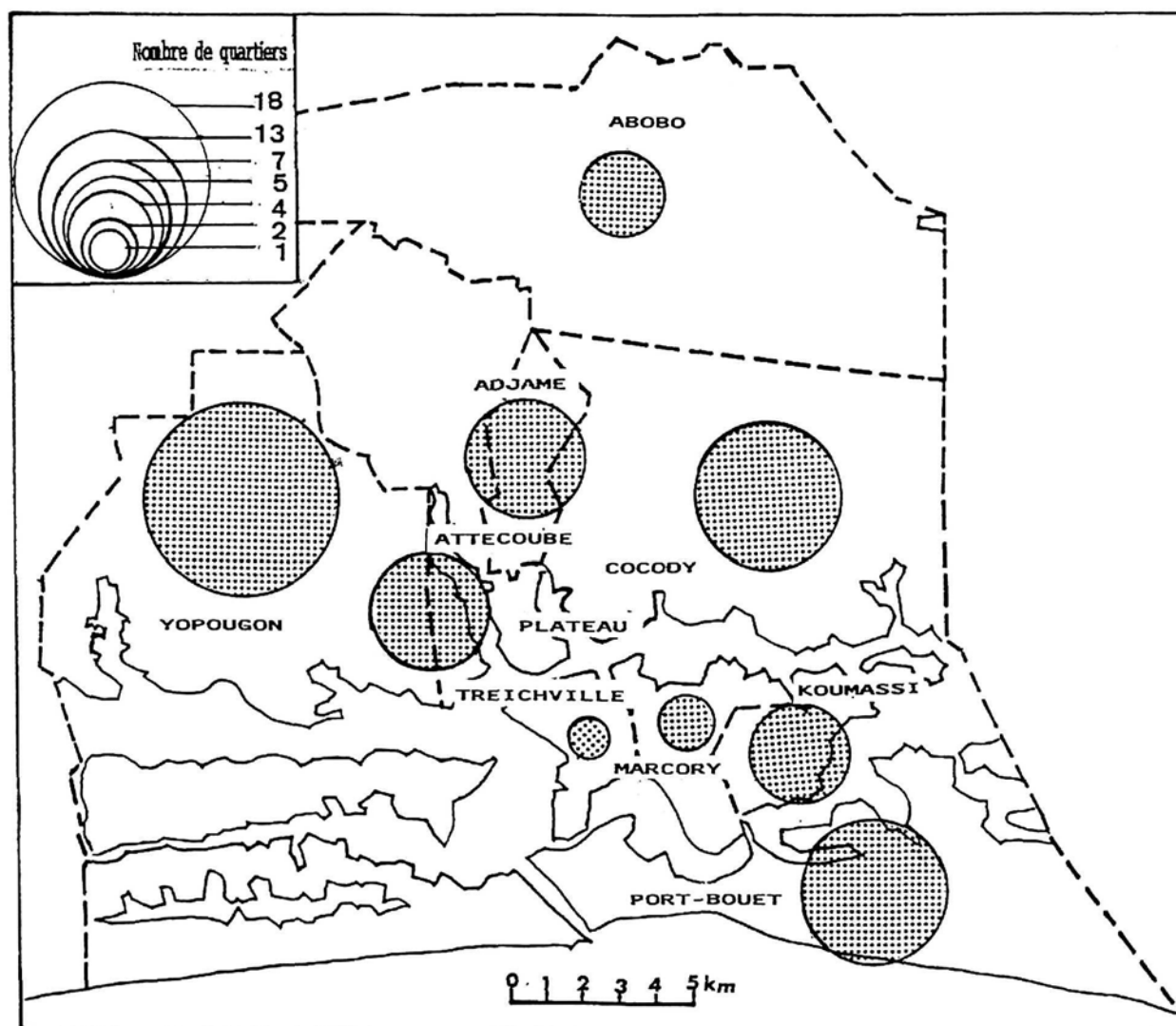
TABLEAU N° 2 : SURFACES OCCUPEES PAR L'HABITAT PRECAIRE EN 1987

communes	Habitat précaire		Evolution	
	surface en ha		1984-1987	
	1984	1987	en %	
Abobo	23	29	+ 26,0	
Adjamé	17	31	+ 82,4	
Attécoubé	50	47	- 6,0	
Cocody	50	223	+ 346,0	
Koumassi	117	61	- 48,0	
Marcory	13	2	- 84,6	
Plateau	-	-	-	
Port Bouët	372	490	+ 31,7	
Treichville	6	5	- 16,7	
Yopougon	102	165	+ 61,8	
Abidjan	750	1053		
%			+ 40,8	

Source : AUA, 1985 ; 1987

FIGURE 3

Répartition spatiale de l'habitat précaire



- Un habitat indissociable du canal et du wharf, au Sud des deux ponts.

Un tiers de ces concentrations est localisé dans les communes méridionales au Sud des deux ponts, à savoir Treichville, Marcory, Koumassi et Port-Bouët. Les deux autres tiers sont répartis dans les autres communes au Nord des ponts, au-delà du Plateau. Bien qu'elles soient moins nombreuses, ces concentrations assurent à la fois la permanence et l'importance de l'habitat précaire dans cette partie de la métropole économique : 558 ha sur 1 053, soit 53 % des aires occupées. En effet c'est sur le littoral, à **Port-Bouët**, que se constituèrent les premiers établissements de ce type, lorsque ce quartier attira en 1931, le wharf, préfiguration des futures installations portuaires abidjanaises. Avec une population de plus de 30 000 habitants en 1968, contre 10 000 en 1955, cette concentration de baraques survécut à l'abandon du wharf, en 1950. Elle devint en effet un vaste dortoir pour les travailleurs des nouvelles zones industrielles créées sur l'île de Petit-Bassam voisine. Mais l'extension de Port-Bouët est limitée par des emprises diverses : aéroport, camp militaire, abattoirs, marché aux bestiaux et pacages attenants, port aux hydrocarbures.

Au début des années 1960, l'île jusque-là préservée de cette forme d'habitat, voit se manifester de nouvelles tentatives d'implantation hors lotissement. D'immenses surfaces furent envahies tout autour de Koumassi, par des baraques, sur des terrains qui constitueront l'emprise de la future zone industrielle, d'une part, des programmes (26) de logements économiques des sociétés immobilières, d'autre part. Ces développements se firent dans le prolongement Nouveau Koumassi, succession de lotissements créés de toute d'urgence, pour recaser les populations affectées par les grands travaux publics : extension des installations portuaires, équipements d'infrastructures, édifices publics.

26 Yapi-Diahou A. ,1984, Centre ORSTOM de Petit-Bassam.

Quand en 1964 l'administration voulut créer la nouvelle zone industrielle, à Koumassi, elle procéda à la destruction totale de cette "mer" de planches. Ce déguerpissement ne découragea nullement les colonisations "spontanées" sur l'île de Petit-Bassam. Les campements de cultures épargnés dans le secteur de Marcory se gonflèrent, laissant place à un habitat continu très dense et de grande ampleur : ainsi naquit Marcory 3, du nom révélateur de "Marcory Poto-poto", à la frontière de Koumassi. Une autre partie des habitants ainsi déguerpis trouvèrent à se reloger à Port-Bouët, investissant les derniers espaces vides. D'autres se dirigèrent vers le port aux hydrocarbures, à l'Ouest de Port-Bouët, attirés par les opportunités d'installation offertes par l'ancien campement de chantier lié au percement du canal de Vridi (27). C'est pour ce dernier, l'amorce d'une croissance fulgurante que viendra renforcer la création de la zone industrielle au début des années soixante-dix : en 1966, **Vridi-Canal** compte 2 500 habitants, tandis que de nombreux autres groupements de baraques apparurent avec le début des travaux de la zone industrielle et l'implantation des nouvelles usines (28). A l'est du noyau central de Port-Bouët saturé, les cocoteraies longeant la route de Grand Bassam offrirent leur sous-bois à d'autres déguerpis et migrants : trois concentrations précaires mitoyennes, Adjouffou, Janfoli et Gonzagueville s'y développèrent.

Depuis 1970, ces trois ensembles occupent l'essentiel des terrains investis en habitat précaire dans cette commune ; le quartier de Port-Bouët ayant été démolì, puis reconstruit, dans le cadre d'opérations de logements économiques. En 1974, Marcory 3 a dû disparaître lui aussi au profit d'autres programmes immobiliers. De ces quartiers démolis, les baraques se déplacèrent à nouveau, cette fois dans la commune de Koumassi, en mitoyenneté avec les ensembles "modernes" de la SICOGL : c'est "Koumassi Campement" ou le "Grand Campement".

27 Bonassieux A. : *De Dendrakà à Vridi-Canal*, Thèse de 3e cycle, Ecole des Hautes Etudes Africaines, Paris, 1982.

28 Fadeuilhe J., 1970 op. cit.

Celui-ci restera la plus importante concentration d'habitat précaire d'Abidjan jusqu'en 1985, avec une population dépassant déjà les 60 000 âmes en 1978 (29).

- Une existence mouvementée au Nord des ponts.

Sur la partie continentale, aux deux tiers des concentrations, correspond moins de la moitié des superficies occupées par l'habitat étudié ici. Mais la présence de ce dernier, est relativement ancienne dans cette partie, de l'ex-capitale. Adjamé, Attiécoubé, Cocody et Abobo accueillirent, à des degrés divers, de nombreux établissements précaires.

A **Adjamé**, le quartier "Obligatoire", près de l'ancien cimetière municipal ne commença à s'ouvrir à des maisons en dur qu'au début des années soixante : les constructions étaient en planches ou banco, jusque-là. En 1961, Bromakoté est déjà en place, d'après les travaux de Bernus : érigé sur un site tourmenté, ses maisons épousent les déclinaisons des pentes, et à chaque saison des pluies bon nombre d'entre elles s'écroulent ou se fendent (30). Agban Sud, une autre étendue de baraques, développée entre village d'Agban et Attiécoubé, a dû disparaître en 1969 ; les terrains qu'il occupait ayant été récupérés par l'Etat pour une opération de logements ("cité Fairmont"). Comme à l'accoutumée les habitants les plus chanceux devinrent propriétaires sur des plates-formes de recasement à Abobo.

Mais l'habitat précaire n'est plus franchement présent à Adjamé : son emprise dépasse à peine 30 ha. Les baraques qu'on y rencontre actuellement sont avant tout des lieux d'entreposage de marchandises ou de matériel de travail. Aussi se localisent-elles entre Williamsville et les bretelles de liaison des voies express Est-Ouest et Nord-Sud. Les principaux points d'ancrage étant d'un côté, "la Casse" d'Adjamé, et de l'autre, les fumoirs installés (poisson, abats de porc, boeuf) sur la route d'Abobo.

29 Antoine P., Herry C. : EPR, 1982, op. cit.

30 E. Bernus, 1962, op. cit.

A **Attécoubé** où il s'étend sur environ une cinquantaine d'hectares, l'habitat précaire est un élément du paysage depuis de longues dates. En 1963, la SEMA signale la présence d'un habitat précaire dans les ravins d'Attécoubé. Mais à cette date, les premiers propriétaires de Boribana, l'un des quartiers considérés, y ont plus de vingt ans d'ancienneté de résidence. Vers le milieu des années soixante, Williamsville, créé pour recaser les habitants du ravin, n'offrit de lots qu'aux "plus forts" parmi les déguerpis. La population laissée pour compte alla gonfler celle de Boribana, lui même visé par un projet de remodelage (31). Celui-ci se déploie aujourd'hui sur les bords de la lagune, coïncé entre le village d'Adjamé Santé et l'école de la Marine. Face à Adjamé et au Plateau, cette commune dispose un deuxième alignement de cet habitat le long de la rive de la Baie du Banco. Ici, les points d'ancrage furent avant tout les nombreux parcs à bois qui constituèrent une longue série de lieux d'embauche.

A **Cocody** l'habitat précaire s'étend sur 223 ha en 1987 ; ce qui en fait la deuxième commune d'accueil, après Port-Bouët (490 ha). Ici, Gobélé et Agbékoi au Nord de l'Université, et Yapokoi à l'emplacement de l'actuel CHU, étaient en place à l'indépendance. Ils durent céder, l'un après l'autre, leur emprise aux Ecoles de Police et de Gendarmerie, ainsi qu'aux installations hospitalières. Entre l'ancien Cocody et Blockosso, Danga, une autre poche dissimulée sous un couvert de bananiers n'est pas épargnée. L'habitat résidentiel l'a chassé un moment, mais elle est en train de se reconstituer depuis les années quatre-vingt. En fait, tous les établissements d'habitat précaire que l'on peut repérer dans cette commune ne sont rien d'autre que des démultiplications de tous ces anciens campements, surtout de Gobélé, Agbékoi et Danga. La détermination de certains habitants à rester à Cocody

31 SEMA, CASHA : *Etudes socio-économique de remodelage de la zone urbaine d'Abidjan*, rapport n° 1 bis, 1965.

laissait à ce quartier le temps de se reconstituer, en attendant d'autres remises en question par les pouvoirs publics : le quartier Gobélé a dû changer de site trois à quatre fois, depuis son origine. Aujourd'hui encore, Gobélé continue d'exister, il est vrai, réduit à une dimension bien plus modeste.

- Les fronts d'urbanisation périphérique non épargnés.

Hors de ces zones constitutives de la ville coloniale et portuaire, l'habitat précaire n'a pas épargné les nouveaux périmètres ; celle-ci englobant les extensions périphériques des années soixante cinq à soixante-dix. Il a conquis de nouveaux terrains, à Abobo au Nord, mais surtout à Yopougon, à l'Ouest (32).

L'habitat précaire est apparu à **Abobo** dès le début des années soixante. Progressivement "éradiqué", à partir de 1970, il est quasiment réduit, dans cette commune, au quartier PK 18 : mais ici l'habitat est à dominante de constructions en banco (33).

A **Yopougon**, ville née du volontarisme étatique, il y a une vingtaine d'années, on pouvait recenser en 1991, quatre principales poches d'habitat précaire. L'une constituée sur la zone industrielle au Nord ; une deuxième poche, mêlant artisanat et domicile, épousa d'abord les limites du couloir de la ligne à haute tension de l'ex-EECI, puis se répandit sur des réserves foncières publiques attenant à Port-Bouët II (34). Les troisième et quatrième poches enfin, au nom très évocateur de "mon mari m'a laissé", et Sicoboïs, s'incrument dans la périphérie Sud du tout premier programme de logements économiques de la SICOI, de part et d'autre du

32 Avant d'être érigées en commune de plein exercice, en 1980, Abobo et Yopougon ne faisaient pas partie du territoire communal d'Abidjan, toutes deux relevant de l'aire de compétence administrative de la sous-préfecture de Bingerville.

33 Le quartier Sagbé ou "Derrière Rail", plutôt un "pseudo lotissement" selon l'expression de Haeringer, a été restructuré en 1986.

34 Elle fut détruite en 1991 par le MCU.

collecteur transversal qui sépare Yopougon-Akyé de Yopougon-Kouté.

L'habitat précaire apparaît ainsi comme un élément constitutif du paysage abidjanais, caractéristique tant par son expansion spatiale que par son ancrage temporel, dans la durée. Cet habitat aussi ancien et éclaté constitue-t-il un poids démographique important ?

2 - Le poids démographique de l'habitat précaire

- L'ombre de l'habitat "spontané".

Selon les éléments tirés du recensement de 1988, plus de 280 000 habitants (285 260), soit 13,5% de la population de l'agglomération, vivaient dans des quartiers d'habitat "spontané" (35) à cette date, d'après l'AUA. Ce total correspond à une augmentation de la population considérée, au moins depuis 1973, date à laquelle eut lieu la recomposition des strates.

TABLEAU N° 3 : EVOLUTION DE LA POPULATION DE L HABITAT "SPONTANE" A ABIDJAN (1963-1988)

!	!	!	!	!	!
!	Années	!	Population	!	Habitat
!		!	totale	!	précaire
!		!		!	
!	1963	!	37 280	!	14,4%
!	1973	!	161 700	!	20,5%
!	1975	!	276 400	!	15,1%
!	1978	!	105 712	!	8,3%
!	1979	!	211 790	!	15,2%
!	1985	!	262 363	!	16,4%
!	1988	!	285 260	!	13,6%
!		!		!	

Sources : Antoine et al., 1987 ; EPR 1982 ; AUA 1985 ; 1988.

De 161 700 en 1973, au début des années 1970, elle franchit le seuil des 200 000 et atteint 211.790 habitants en 1979, soit une progression de 30,9% en six ans. En 1985, le cap des 250 000 habitants est dépassé, et quelques 261 000 citoyens y sont recensés, soit une augmentation de 23,3% par rapport à 1979. Les données de 1988 correspondent à une progression de 9,3% ou un gain de quelques 24 210 personnes, par l'habitat "spontané" en trois ans. Comparée à l'évolution de la population de l'agglomération qui est passée de 1. 592 200 à 2. 100 000 habitants, dans le même intervalle (1979-1988), soit une progression de 24,2%, la représentativité de l'habitat "spontané" semble plutôt stagner, en valeur relative. Depuis le seuil de 20,5% atteint en 1973, ce taux se stabilise autour de 15% de la population abidjanaise. Cette situation est imputable aux opérations de restructuration, par lesquelles nombre de quartiers ont perdu leur statut illégal, "spontané". Mais ces changements ne se traduisent pas toujours par les améliorations que les populations sont en droit d'attendre (Yapi-Diahou, 1987 et 1991). Par ailleurs, ce recul de l'habitat "spontané" profite à l'habitat précaire, cette composante étant délaissée lors des opérations de restructuration.

- Doublément de la population en dix ans.

En 1988, après la légalisation d'Abobo Sagbé, on peut estimer la population de l'habitat précaire, à 80% de celle du "spontané", contre 65% en 1985 : ce qui correspond à un effectif de 230 000 habitants pour le précaire. Ce seuil traduit donc un doublément de la population de l'habitat précaire entre 1978 et 1988 : en 1978, cette dernière est évaluée à 105 712 âmes par les enquêtes démographiques à passages répétés. En fait le boom se produit entre 1978 et les années 1984-1985 où le recensement administratif dénombre 170 203 habitants : la population progresse alors de 61% contre 35% de 1985 à 1988.

Précaire ou non, l'habitat non planifié demeure encore, la troisième forme d'habitat dans l'agglomération, après la "cour" (1 266 290 habitants) et l'habitat économique (499 380 habitants), mais devant l'habitat de standing (89 070 habitants).

TABLEAU N°4 : POPULATION DE L'HABITAT "SPONTANÉ" ET DE L'HABITAT PRÉCAIRE PAR COMMUNES EN 1985.

Communes	Habitat spontané totale	% E.C	Hab. précaire	Hab. pr. Hab.sp.
Abobo	55 200	17,0	2 129	3,9
Adjamé	1 600	1,0	2 913	182,0
Attécoubé	29 000	23,0	49 115	169,0
Cocody	34 050	33,0	14 028	41,2
Koumassi	32 400	16,0	27 836	85,9
Marcory	5 300	4,0	1 800	34,0
Plateau			-	-
Port-Bouët	80 700	62,0	62 234	77,1
Treichville	2 500	3,0	1 611	64,4
Yopougon	20 300	7,0	8 537	42,0
ABIDJAN	261 050		170 203	65,2
% Abidjan		16,4		10,7

Source : AUA (% E.C : Ensemble de la population communale).

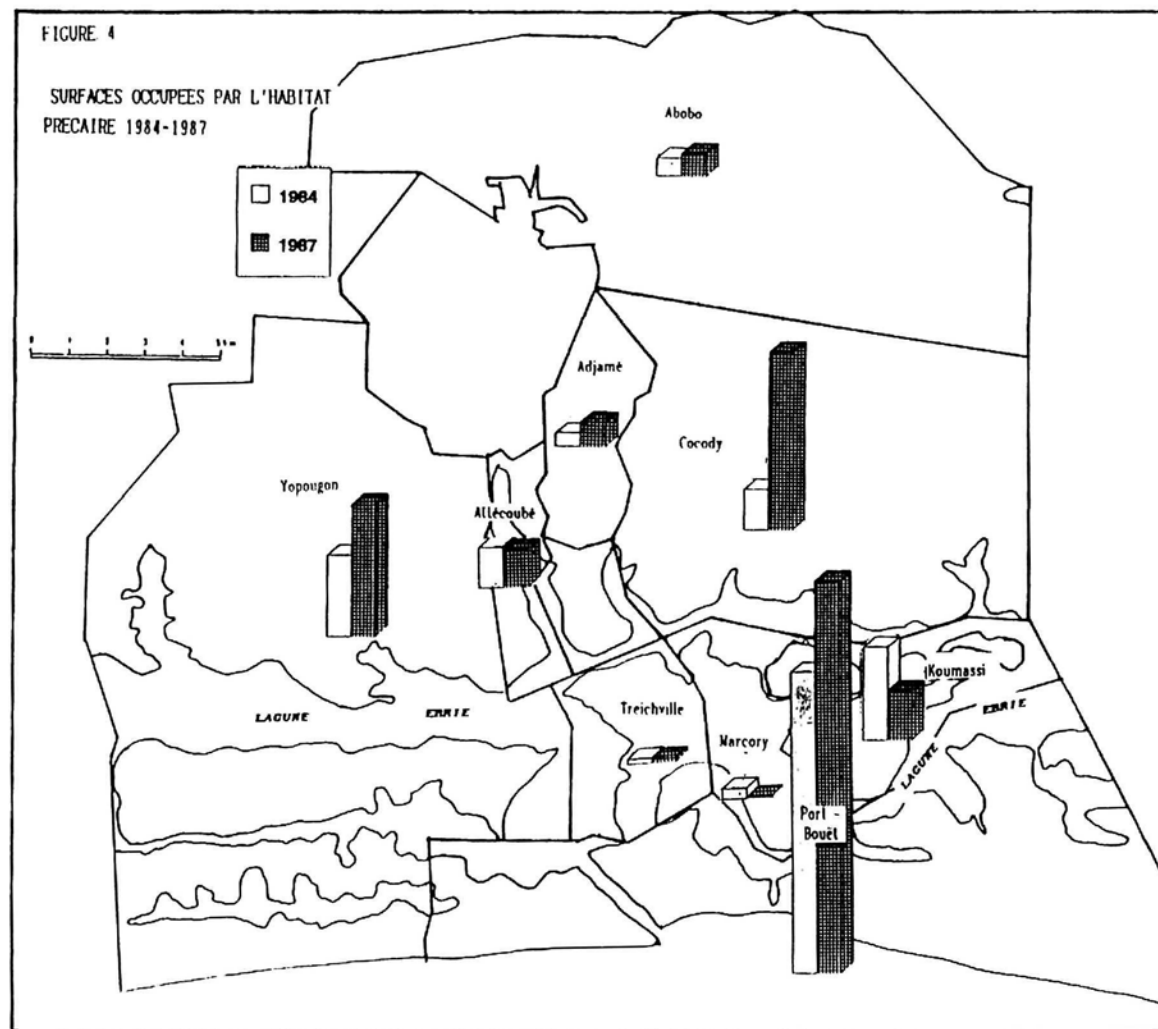


FIGURE 4

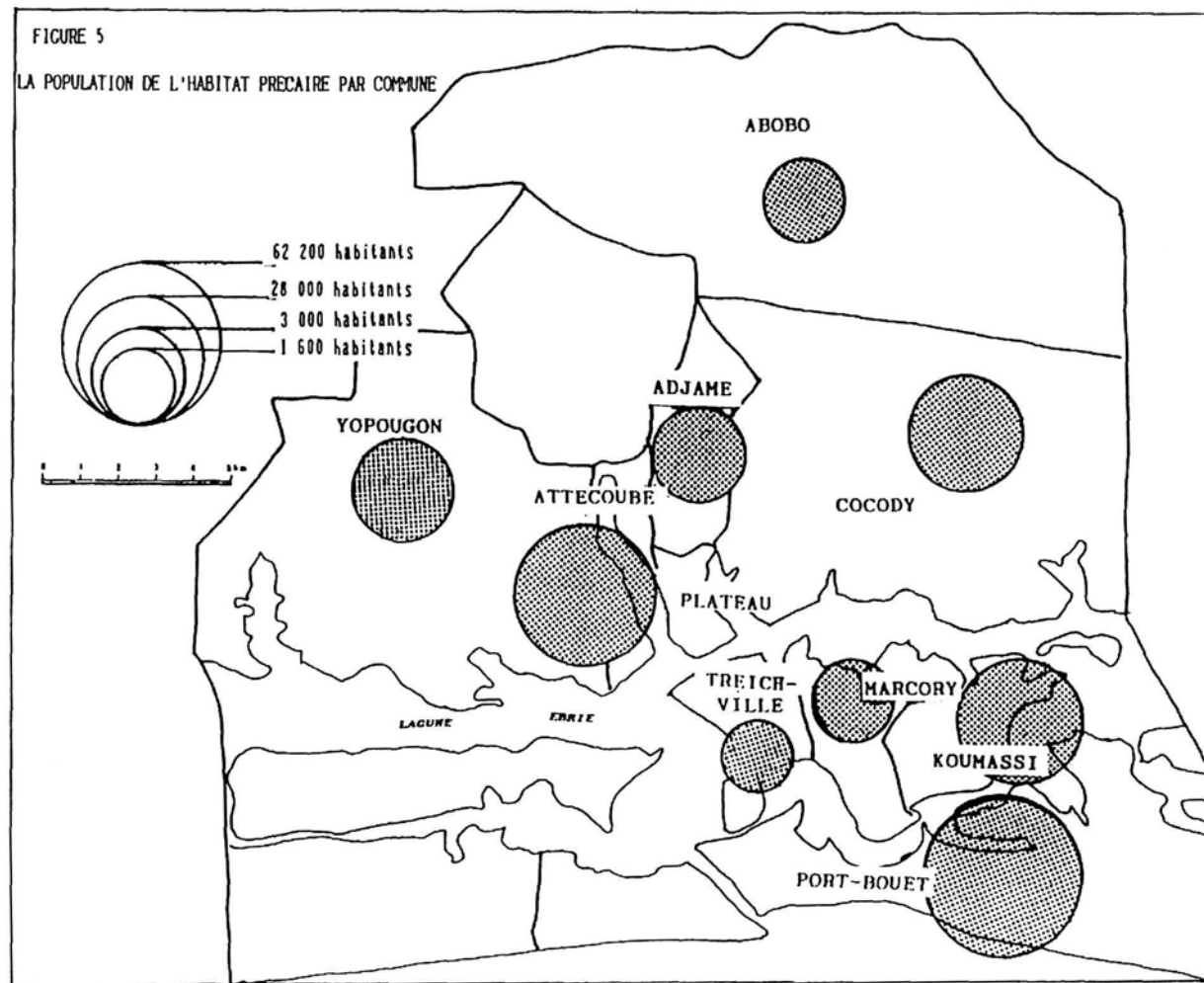


FIGURE 5

Si toutes les communes accueillent cet habitat, d'après les aires occupées, celle de Port-Bouët reste la principale concentration des habitants de cet habitat. On y trouve, en 1987, plus de 40% de la population considérée contre 37% en 1985. Attécoubé vient en deuxième position, avec une proportion de 28,9% des bidonvillois ; elle devance ainsi Koumassi et Cocody, dont les établissements regroupent respectivement 16,4% et 8,2% des résidents dans le précaire abidjanais. Toutes les autres communes sont plus présentes pour l'habitat "spontané" que pour le précaire : en dehors de Yopougon, il concerne moins de 5% de la population à Adjamé, Abobo, Marcory et Treichville.

Cette population se répartit au sein de plusieurs dizaines de groupements représentés dans toutes les communes à l'exception de celle du Plateau. Mais ceux-ci n'ont plus ni la taille ni le poids démographique des anciennes concentrations de Port-Bouët (plus de 30 000 habitants en 1969), Marcory-Poto-Poto (60 000 habitants en 1973), Koumassi-Campement (70 000 à 90 000 habitants selon les sources, en 1983) ou Gobélé (plus de 15 000 habitants en 1972). Il s'agit plutôt d'établissements de taille modeste aujourd'hui ; la population dépasse rarement 5 000 habitants, à quelques exceptions près, comme en témoignent les données concernant ces huit quartiers ci-après étudiés.

TABLEAU N° 5 : TAILLES DES NOUVELLES CONCENTRATIONS (HUIT QUARTIERS DE REFERENCE).

	Zimb.	Vridi-	Zoé-					Dépôt
		Canal	Bruno	Wash.	Adj. C.	Gob.	Bling.	III-IV
Pop.								
totale	4 922	14 540	7 743	5 007	6 148	942	1 716	1 462
Nb								
ménages	2 274	5 371	3 139	1 489	1 696	189	521	203
Taille/								
ménage	1,91	2,7	2,46	3,36	3,62	4,98	3,29	7,20
Quartier								
(ha)	14,48	70,49	30,43	51,77	149,16	23,05	24,64	94,25
Densité								
/ha.	339,9	205,97	254,5	96,7	41,2	40	69,6	15,51

Source : AUA, 1985

En dehors des évolutions touchant à la taille des concentrations, l'habitat précaire a-t-il des localisations préférentielles, sur les territoires des communes qui l'accueille ? Les localisations sont-elles déterminées par des contraintes particulières ? En se référant aux tentatives de caractérisation qui précèdent, la question posée peut être envisagée sous des angles divers : les uns privilégiant la situation géographique des quartiers par rapport aux autres composantes du système urbain (zones d'emploi, équipement, etc), d'autres s'intéressant plutôt à la topographie des établissements ; il peut s'agir aussi des rapports au foncier. Nous allons répondre à cette question avec les exemples de huit quartiers retenus pour nos enquêtes.

III - UNE TYPOLOGIE DE SITUATION ET DE SITE

1 - Le cordon littoral et les marécages de l'île

Vridi-Canal et Zimbabwe (ou pointe des fumeurs) sont situés dans la commune de Port-Bouët, aux extrémités Sud et Nord de la Zone Industrielle de Vridi. Ce sont deux quartiers liés, par leur situation, à la plus importante zone industrielle de l'agglomération. Une donnée non négligeable, concernant ces deux quartiers, tient au statut du sol qu'ils occupent. Les îlots investis relèvent du domaine privé de l'Etat, dans le cas de Vridi-Canal alors que Zimbabwe est constitué sur un terrain attribué au Port d'Abidjan.

Vridi-Canal, le premier, est l'un des plus vieux quartiers d'habitat précaire d'Abidjan. Installé sur un ruban de sable assez étroit, il s'étire sur plus d'un kilomètre le long de la voie de chemin de fer qui aboutit au canal. L'extension de ce quartier est bloquée de tous les côtés, à moins de franchir le canal, dans sa partie Sud. Au Nord et à l'Ouest de ce ruban rectangulaire, les velléités d'extension sont compromises depuis le milieu des années 1960, période à laquelle ont démarré les implantations industrielles. Depuis les années soixante dix et surtout après 1975, le terrain lui est progressivement disputé dans sa partie Est, par l'hôtellerie de luxe ainsi que les réalisations sociales de l'ex-EECI. Il ne reste donc à ce quartier que la densification pour faire face aux besoins de son accroissement interne ou aux demandes d'origine externe. Sur environ 71 hectares d'emprise, se trouvait en 1985 près de 15 000 habitants ; la densité de peuplement, 206 personnes à l'hectare, est l'une des plus fortes, après Zimbabwe et Zoé-Bruno qui en comptaient respectivement 340 et 254,5 à l'hectare. Mais même ici, les possibilités de densification semblent saturées, elles sont limitées par les cinq kilomètres d'oléoduc qui traversent le sous-sol, pour relier le port d'hydrocarbure aux citernes de la raffinerie.

Le deuxième quartier, "Zimbabwe", connu sous les noms de "Pointe aux Fumeurs", est rebaptisé Vridi-III au lendemain des premières consultations municipales, à candidatures multiples. Il s'étend sur une superficie de 15,5 hectares, dans un triangle ouvert sur la lagune par ses côtés Nord et Est ; le mur de clôture des établissements de la société Palmindustrie en constituant le troisième, au Sud. Avec de telles frontières, et ses 304 habitants à l'hectare, Zimbabwe ne peut s'étendre qu'en rognant quelques mètres carrés sur la lagune par, des remblais.

D'après les esquisses consacrées au contexte géomorphologique d'Abidjan, Vridi-Canal et Zimbabwe se sont développés sur deux cordons sableux d'origine marine, peu élevés, de 2 à 6 mètres, et inégalement larges d'Ouest en Est (2 km à l'ouest, du canal de Vridi, moins de 1 km à hauteur du village de Petit-Bassam) (36). En fait, les deux quartiers sont à la limite du point d'où le cordon littoral s'élargit. Zimbabwe appartient à une première génération de cordon, constituée de sable blanc et isolée de la deuxième, plus proche de l'océan, par des dépressions humides ou marécageuses régulièrement inondées, de mai à octobre. La nappe y est caractérisée par de faibles épaisseurs d'eau douce ; laquelle repose sur la nappe salée alimentée par la mer (37). Ces cordons sableux sont prolongés sur l'île de Petit-Bassam, au-delà de la lagune, par des "formations fluvio-lagunaires" avec lesquelles elles forment une zone inconvenablement qualifiée de "bas plateaux" par Tastet ; ces deux unités forment ainsi l'un des ensembles géomorphologiques de l'agglomération. De faible altitude (8 à 12 mètres), ces formations, sablo-argileuses, se présentent comme des bandes massives, séparées entre elles par des zones basses marécageuses, des bras lagunaires ou des lacs de directions préférentielles N.S. ou E.O. (38). Elles se terminent sur la lagune par une pente assez brusque de 2 à 6

36 Dubresson A. : *Industrialisation et urbanisation en Côte d'Ivoire*, thèse de Doctorat ès Lettres, Université de Paris X-Nanterre, 1988.

37 Ouérin-Villeaubreil G., 1962, cité par J.P. Tastet, 1971.

38 Tastet op. cit.

mètres de dénivelé. D'où, se sont développés des sols podzoliques à alios et à végétation de savane, des vasières à sols hydromorphes et à forêt marécageuse ou encore des mangroves à palétuviers.

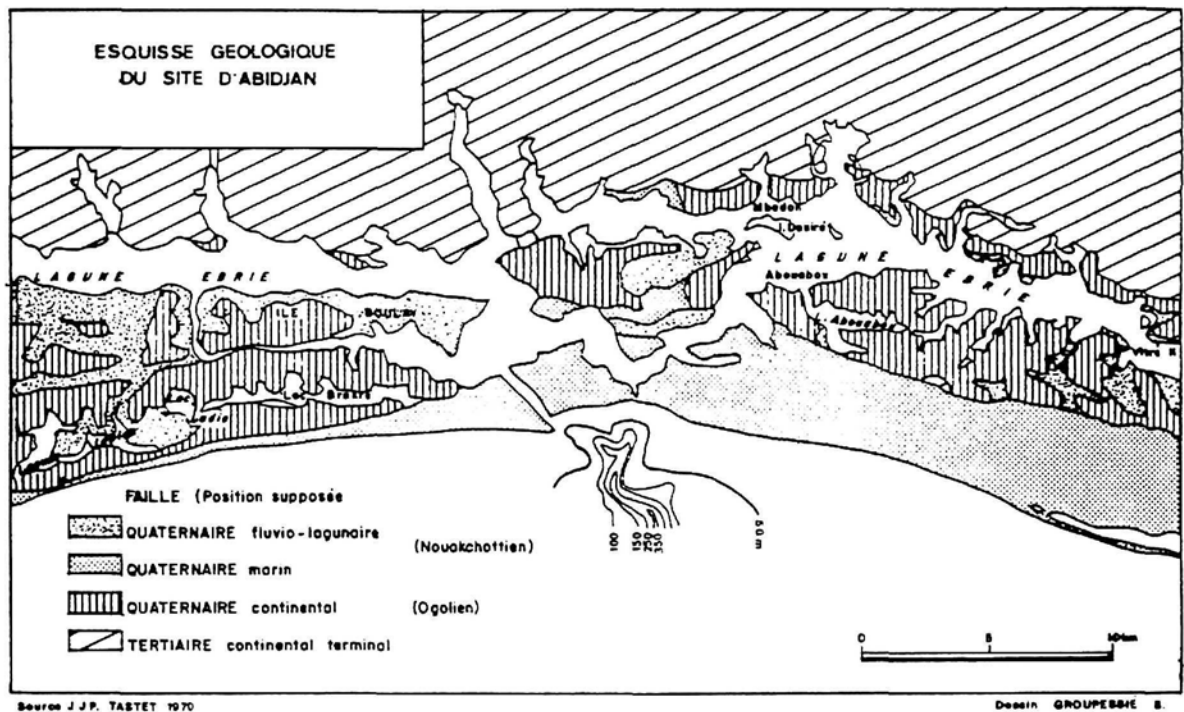
Le quartier Zoé-Bruno, dans la commune de Koumassi, est l'une des nombreuses concentrations d'habitat précaire qui se succèdent sur ces étendues de sable argileux et de vase, depuis le début des années 1960. Il est aussi l'un des groupements issus du déguerpissement qui avait précédé la création de la zone industrielle de Koumassi, en 1964. Zoé-Bruno son fondateur appartient à la vague des habitants délogés de leurs baraques pour les besoins de l'industrie. Ainsi le quartier est lié à la zone industrielle par son histoire, comme le sont le canal, puis le complexe industrialo-portuaire et Vridi-Canal, ainsi que Zimbabwe.

La situation et le site de ce quartier rappellent à tous égards ceux de Zimbabwe. Non identifié par les services de la statistique jusqu'en 1975, le quartier s'étend sur l'aire d'un triangle d'une trentaine d'hectares, à l'extrémité Sud de la zone industrielle de Koumassi. Il est bordé sur ses côtés Nord et Ouest par les établissements industriels, et ouvert sur la lagune par la pointe Sud-Est. La population de 900 habitants en 1975, approche les 7 000 habitants depuis 1985 ; alors que la densité moyenne à l'hectare oscille autour de 180 personnes. En 1979, les nouveaux venus dans ce quartier avaient "préféré" l'emprise de la ligne à haute tension, un peu en retrait des terrains marécageux de la façade lagunaire. Mais en 1989, chassés par les travaux de construction de la voie express reliant Koumassi Nord-Est au boulevard Giscard, une majorité de ces habitants se replia alors sur les interstices marécageux, inoccupés, à l'intérieur du quartier. Bien que minces et coûteuses à exploiter, des possibilités d'accueil de nouveaux venus existent. Le quartier n'a pas franchement les "pieds dans l'eau", et il est encore possible d'installer quelques plus nécessaires en bordure de lagune, à charge pour ces derniers de débarrasser le littoral lagunaire des tas d'immondices amassés en maints endroits, sur sa longueur. Les constructeurs les

moins chanceux devront essayer de récupérer quelques mètres carrés sur la lagune, par assèchement des eaux du rivage à l'aide de dépôts d'ordures et de toutes sortes de déchets.

Quittons le Sud des ponts de franchissement de la Lagune Ebrié. Les autres quartiers se sont constitués au Nord, à l'Est et à l'Ouest de celle-ci, sur des plateaux aux altitudes modestes, de 40 à 110 mètres, taillés dans une masse d'argile et de sable mio-pliocènes. Entaillés par des vallées profondes, ils sont le plus souvent limités par un véritable escarpement sur la rive Nord des lagunes.

FIGURE 6



Source J J P. TASTET 1970

Dessin GROUPEBIE B.

2 - Les quartiers des talwegs et des escarpements de Cocody

Dans la commune de Cocody, le quartier Blingué étale ses trois blocs constitutifs sous une forêt de bananiers et de plantes florales, le long des versants plus ou moins escarpés d'une vallée, elle-même jonchée de baraques et de cases en banco. L'ensemble couvre une superficie de 25 hectares. En 1987, l'AUA y a dénombré 3 662 habitants répartis au sein de 566 ménages. Ce site accidenté est une délimitation naturelle des quartiers de l'Université et des résidences somptueuses de Cocody (à l'Ouest de la commune) d'une part, et de la Riviera à l'Est, d'autre part. Le quartier ourle donc ces deux ensembles, aux populations très demandeuses de main-d'oeuvre domestique. Le noyau d'origine, le bloc I (1950), était un campement de maraîchers maliens ainsi que de manoeuvres agricoles, ivoiriens et burkinabè ; tous ayant été attirés par le marché des vivriers et les plantations villageoises ébrié (39). Le premier changement d'échelle intervient au tournant des années 1970, à l'occasion des opérations de déguerpissement dirigées contre plusieurs autres campements et quartiers, tels Danga et Gobélé. Les manoeuvres agricoles et les maraîchers font preuve de solidarité à l'égard des déguerpis ; ils en accueillent quelques familles. Le mouvement d'accueil ainsi amorcé ouvre le campement à d'autres vagues d'arrivants, poussés par les pressions soutenues de l'Administration sur d'autres établissements du même genre. Certaines arrivées sont cependant le résultat de migrations passives (Cf. infra.). Les blocs II et III se constituent quasiment simultanément, vers le milieu des années soixante-dix, en même temps que la construction de la Riviera Africaine. Tous deux se gonflent de nouveaux flux de migrants, à mesure que l'Etat récupère des terrains précédemment investis de baraques. Mais il est important de préciser que ces blocs sont des entités distinctes les unes des autres : le bloc II sis au fond de la vallée,

39 SEMA : *Etude socio-économique préparatoire à l'urbanisation de la plate-forme d'Anono* ; Abidjan, 1967.

dans le prolongement du bloc I, n'est, pas plus que le bloc III, l'extension naturelle du bloc I (Cf. infra).

Les possibilités d'extension sont limitées pour l'ensemble du quartier, à cause des accidents topographiques d'une part, des installations universitaires (campus, Ecole Normale Supérieure) et résidentielles, d'autre part. Le bloc I qui est adossé à une paroi de formation latéritique, ne dispose d'aucune "réserve foncière", sauf à escalader le talus et empiéter sur le domaine de l'Université : c'est du reste la solution adoptée par quelques habitants, surtout ceux qui s'adonnent à la vente de plats cuisinés ou gèrent une échoppe (Cf. infra.). Bloc III qui ourle la résidence privée de la "première Dame" du pays, lui, n'a en "réserve", qu'une étroite bande de terrain sur un sol hydromorphe, partiellement consacrée au maraîchage. Des travaux de remblai y seront indispensables avant toute implantation. Cette bande a un inconvénient : les inondations pendant l'hivernage. Sur une autre bande rectangulaire, s'étirant de la liaison routière aux tours et villas de la Riviera, le bloc II peut encore accueillir quelques constructions ; la pente y est moins escarpée. Depuis 1987, le démantèlement de ce quartier est à l'ordre du jour, selon une décision (non écrite) du président de la République (40). Le demi-millier de ménages qui y vit doit être transféré sur un nouveau site, à quelques 6 à 7 kilomètres plus loin, dans la commune d'Abobo. Mais cette décision attend toujours sa concrétisation (41).

En amont de Blingué, Gobélé aligne ses baraques de part et d'autre d'une ligne d'écoulement délimitant le sous-quartier des Deux-Plateaux à l'Ouest, et celui d'Attogban, à l'Est. Ici, de nombreuses baraques sont adossées aux parois des talus ; d'autres ont regagné les hauteurs, mais elles en occupent surtout les pentes raides et ravinées. Ce quartier de Gobélé est la relique du Grand Gobélé

40 Entretien DCGTX, Avril 1987.

41 Yapi-Diahou A. Nationalités, ethnies, emplois et bidonvilles à Abidjan : la questions des facteurs et des déterminants, in *"Maîtriser le Développement Urbain en Afrique Sub-Saharienne"*, actes du colloque international de Ouagadougou, CNRST-ORSTOM, 1991.

progressivement démantelé au profit de grands équipements ainsi que du quartier résidentiel des Deux-Plateaux. Sur les 23 hectares qu'il occupe, environ un millier de personnes avait été recensés en 1985 ; la densité de peuplement, 40 hab/ha, est la plus faible dans les huit quartiers étudiés. Gobélé n'a quasiment plus de territoire à conquérir, en dehors d'une étroite friche, en direction de Blingué, lui-même bloqué par divers équipements. Pour gagner quelques mètres carrés sur les parois de latérite qui l'enserme dans la vallée, le quartier empiète sur des lots de particuliers. Mais une telle audace peut être chèrement payée, par exemple la démolition de la dernière reconstitution, alors que les terrains virtuellement colonisables se raréfient. Densifier en resserrant les baraques semble être l'unique moyen de répondre à sa croissance interne. La faible densité l'y autorise.

Washington est le troisième établissement étudié dans la commune de Cocody. Petit campement de citadins d'ethnie Baoulé en 1941, Washington, de son vrai nom "Lycée technique village", est une survivance des premières générations de concentrations précaires d'Abidjan. Mais c'est au début des années soixante qu'il amorce son essor, lorsque s'affirme peu à peu la fonction résidentielle de sa commune d'attache. Ourlant le Lycée technique au Sud, les Deux-Plateaux à l'Est, il est limité au Nord et à l'Ouest par la Gendarmerie d'Aghan et le quartier des "220 logements" : il est distinct de ces deux quartiers par l'échangeur de la voie Ouest-Est et le boulevard du Général de Gaulle. Le quartier s'étend sur une quarantaine d'hectares aujourd'hui, après avoir été amputé d'une partie de son territoire en 1986. Washington, à l'instar de Gobélé, eut une existence mouvementée, puisque démoli puis reconstitué quatre fois, depuis 1972. Son site très accidenté rappelle celui de Gobélé. Ainsi un premier alignement de baraques adossé à un talus d'environ 30 mètres de dénivelé longe le collecteur récemment construit entre Adjamé et Cocody. Sur les pentes et les terrains plans, s'étend un deuxième alignement, plus densément peuplé. En 1985, sa population était de 5 000 habitants environ. Sa

densité, 96,7 habitants à l'hectare, en fait un quartier moyennement peuplé, parmi ceux étudiés ici. Mais ces données ont certainement changé à la hausse, comme dans les autres cas, malgré le déguerpissement partiel qui l'a affecté en 1986. Depuis cette opération, le quartier ne dispose d'aucune disponibilité foncière pour s'étendre. Les tentatives effectuées en 1986, par quelques victimes des grandes infrastructures, pour reconstruire leur baraque sous les lignes à haute tension de l'ex-EECI, n'ont pas résisté aux réactions immédiates de cette société. Comme condamnées à vivre dans l'habitat précaire, ces franges de populations confrontées à la raréfaction des terrains des sites accidentés, ne se résignent pas à la crise des "places". L'impératif du logement impose des adaptations, face à l'évolution spatiale urbaine. "Adjamé compensation", aux Deux-Plateaux et Dépôt III-IV à Yopougon, offrent deux exemples de cette évolution. Ces deux quartiers symbolisent les nouvelles conquêtes territoriales de l'habitat précaire.

3 - L'habitat précaire à l'assaut des lotissements officiels

"Adjamé Compensation" est le dernier quartier étudié, dans la commune de Cocody. Il éparpille ses baraques sur près de 75 hectares, au Nord des Deux-Plateaux, entre le zoo et la Gendarmerie d'Agban, d'une part, et la route du zoo et la résidence du même nom, d'autre part. Ici, les baraques ont pris possession d'un lotissement qui ne leur sera jamais destiné : comme dans toutes les opérations similaires, ce type de construction ne figure dans aucun cahier des charges. Ce lotissement entièrement équipé en eau, électricité, et d'une voirie digne des Deux-Plateaux, a été mis en oeuvre par la SETU en 1982, grâce à des crédits publics. Il est destiné aux autochtones Ebrié du village d'Adjamé ; celui-ci étant promis à un

déplacement, car situé sur le tracé du projet de Voie Triomphale (42). Les attributaires des lots sont définitivement connus depuis la fin des travaux d'aménagement. La présence des baraques est tout simplement l'expression de "la gentillesse des propriétaires de lots". Ceux-ci pour "dépanner" un camarade ou un ami, acceptent de lui "prêter" leur lot pour construire quelque "petite maison en bois, en attendant". Mais le statut de propriété privée des lots ne dispense nullement l'Etat d'intervenir, pour exiger le respect des clauses du cahier des charges. Toutefois, même réelle et persistante, la pression de l'Etat, soucieux de défendre ses normes de construction, parvient difficilement à dissuader les "gentils prêteurs", de sorte que les baraques résistent aux assauts des bulldozers, quelquefois avec la tolérance et même le concours des autorités administratives. Ainsi les lots attribués en propriété privée tendent à devenir des terrains favorables à des implantations de baraques. Cette "invasion" des lots privés, régulièrement attribués, est un phénomène plus marqué dans la commune de Koumassi : les baraques retrouvent leurs droits sur les zones du campement récemment remblayées ; les plus anciens lotissements de la SETU sont depuis des années le site de nombreuses petites concentrations (43).

L'Etat lui-même n'est pas épargné par ce mouvement de "colonisation" des lotissements officiels par l'habitat précaire. Sur la Zone Industrielle du Banco Nord, le quartier Dépôt III-IV rebaptisé "Nanan Kouassi N'goh", en 1989, occupe un îlot de 36,45 hectares du domaine privé de l'Etat. Si les constructeurs de baraques n'ont pas ouvert de négociations avec l'Etat ou les organismes publics attributaires des terrains occupés, leur installation sur ces lieux n'est pas moins tolérée par les collectivités publiques (Cf. infra). La population de cet ensemble, fortement sous-estimée en 1985 (419 habitants répartis dans 73 ménages), dépasse 3 000

42 AURA, 1969, op. cit. ; Armand M. : *Abidjan, structures urbaines et différenciation sociales*, thèse de 3^e cycle, Université de Marseille II, 1984.

43 Voir A. Manou-Savina, 1985 ; A. Yapi-Diahou, 1986 ; 1987 ; 1990 ; AUA, 1990.

habitants en 1990 (AUA). L'extension du quartier ne bute sur aucun obstacle naturel ; elle est cependant conditionnée par deux données essentielles : la capacité de mise en valeur des lots par les organismes attributaires et le rythme de celle-ci. A l'instar du quartier Zoé-Bruno où la case du fondateur servit de catalyseur du développement, ici ce sont les cases d'un négociant en kola et d'un mécanicien qui jouèrent ce rôle, dès la fermeture du chantier de la Zone Industrielle, en 1972. Mais en fait le peuplement ne s'accélère qu'au début des années quatre-vingt (44).

Ainsi, à mesure que les sites "impropres" à l'urbanisation se raréfient, par suite des efforts d'aménagement et d'équipement, les baraques se déplacent sur les nouveaux terrains assainis, profitant des longs décalages qui séparent l'attribution des parcelles de terrain à la mise en valeur de celles-ci. Cet habitat a perdu ses terrains d'accueil "naturels" que constituaient les sites accidentés, marécageux ou non, délaissés par les planificateurs et les aménageurs, pour des motifs d'ordre financier : coûts d'aménagement élevés. Cette nouvelle donne introduit d'autres contraintes de localisation, et appelle donc un élargissement des critères de classification. La loi de l'offre et de la demande, donc du marché, semble être un facteur décisif de localisation, si l'on se réfère aux exemples de Dépôt III-IV et Zimbabwe et d'Adjamé Compensation. Or dans deux des cas, il s'agit d'une disponibilité artificielle née des difficultés financières des attributaires. La logique du marché, en imposant le gel de la mise en valeur "normative" des terrains libérés de l'emprise du droit coutumier, ou du sous-équipement, ouvre ces derniers à l'habitat précaire.

Cette situation n'est pas spécifique à l'habitat précaire abidjanais. A Caracas (Vénézuëla), les "*barrios*" (bidonvilles) dispersés dans toute la ville et son pourtour (...) ont en commun l'illégalité de leur fondation sur des terrains appartenant soit à l'Etat, soit des particuliers (Bonney, 1989). D'après Sach, les

44 Yapi-Diahou A. Dépôt III-IV : conflits et alliances urbaines dans un quartier d'Abidjan in *Politique Africaine* n° 24.

bidonvilles paulista (Brésil) qui, avant 1974, occupaient des terrains appartenant à des particuliers (55,9%) ou des terrains publics, surgissent depuis cette date sur des "*aires institutionnelles*" de lotissement de la périphérie. Les favelados s'installent de préférence sur des terrains publics qui leur assurent une relative sécurité d'occupation et permettent de créer des agglomérations plus grandes, ce qui confère à la favela un pouvoir pour négocier plus important" (Sach, 1989).

Ce type d'installation modifie la problématique de l'habitat précaire. Les termes de la légalité ou de son contraire, l'illégalité, question posée par Haeringer en 1967 redeviennent d'actualité. En effet, les terrains frappés "*d'illégalité absolue*" sont quasiment inexistants : les concentrations d'habitat précaire naissent ou perdurent sur des terrains immatriculés, lotis pour la plupart, et dont les lots sont concédés selon les procédures admises. Aujourd'hui, en 1993, les collectivités publiques, Etat ou municipalités, n'ont plus souvent le paravent de l'insalubrité ou de l'insécurité due aux accidents de la topographie, pour justifier les opérations de démolition dont furent victimes de nombreux quartiers. Rien n'est plus complexe pour l'Etat (Cf. infra.), qui doit faire face à trois exigences, du reste interactives. Il a l'obligation de défendre sa réglementation sur tous les lotissements où, au viol des droits des attributaires, s'ajoute l'inobservance des normes de construction imposées. Ce faisant, il lui faut trouver des solutions à la crise du logement ; et enfin, dégager les moyens pour contenir le développement de cet habitat sur son propre domaine.

Quels sont les moyens que l'Etat doit imaginer et mettre en oeuvre pour faire respecter les règlements dans les lotissements, s'il veut éviter de déclasser des zones déjà affectées (zones d'activités, zones de servitudes de grandes infrastructures) et sauvegarder la cohérence de ses plans ? Tel est le défi permanent lancé à l'Etat, et duquel le développement de l'habitat précaire, ressort comme une préoccupation constante pour les Pouvoirs Publics. Mais avant d'examiner les solutions mises en oeuvre, voyons comment l'Etat et les différents protagonistes du

développement urbain appréhendent ce développement de l'habitat précaire.

IV - L'HABITAT PRECAIRE, UNE PREOCCUPATION PLANETAIRE

Permanent dans la capitale, mobile et d'une capacité d'adaptation étonnante, l'habitat précaire est une préoccupation constante dans de nombreux milieux : constructeurs, propriétaires fonciers, collectivités publiques, Etat, municipalités, chercheurs, institutions internationales.

1 - L'habitat précaire, dans les études et le discours en Côte-d'Ivoire

Par rapport à son ancienneté et à sa solide implantation dans la ville, cet habitat fut l'objet d'un intérêt tardif dans les milieux locaux de la recherche scientifique. Certes, comme nous l'avons vu, une multitude de travaux lui consacrent des écrits (45), depuis les années soixante, mais il n'est pas l'objet central des préoccupations des auteurs.

- Un thème d'étude affiché à partir de 1980.

Les premières recherches systématiques consacrées à cette composante de l'habitat non planifié datent des années quatre-vingt, avec la remarquable contribution de Bonnassieux sur Vridi-Canal. Outre les origines du quartier, on y découvre les différentes phases de peuplement et surtout l'amorce des modifications de la structure des nationalités ; le tout, dans une étroite

45 Voir Haeringer P., 1969 à 1976 op. cit. ; Deniel R. *De la savane à la ville*, Aubier, coll. tiers monde et développement, Paris, 1968 ; Fadeuilhe, 1970.

interdépendance avec l'histoire économique du premier port ivoirien. Par ailleurs, face au dénuement en infrastructures, en services sociaux, les initiatives populaires se multiplient pour assurer l'approvisionnement du quartier en eau potable, en électricité, le plus souvent en mobilisant des sommes d'argent considérables. De tels engagements ne sont possibles que dans le cadre d'une société locale hiérarchisée tant socialement que par les revenus. Les réseaux de solidarité qui émergent et canalisent la population constituent également une révélation de cette étude ; ceux-ci servant en général de paravents contre la progression de la pauvreté et de la précarité induites par la "conjoncture". Ces réseaux sont canalisés par un comité, lequel s'impose comme l'interlocuteur du quartier, devant les instances officielles, afin de négocier le devenir de Vridi-Canal. Derrière les simplifications prônées par le discours officiel, c'est en définitive un milieu complexe que Bonnassieux révèle. Les autres quartiers connaissent-ils des évolutions comparables à celles de Vridi-Canal ?

Les études officielles sur l'habitat précaire n'offrent que des moyens limités pour y répondre, surtout s'agissant des mécanismes de mise en place ou du fonctionnement des concentrations considérées. Ce qui s'explique par le fait que ces études viennent toujours en prélude à des projets d'aménagement, nécessitant la réquisition des aires étudiées. Lors de ces enquêtes, l'accent est mis sur les origines territoriales et ethniques, la durée du séjour au lieu d'enquête, les structures des ménages, les activités exercées et les lieux de travail, enfin et surtout, les revenus. Les données collectées sont dans l'ensemble dignes d'intérêt, bien que dans le traitement, la place de choix ne soit pas généralement à l'analyse. D'où certains de ces travaux s'apparentent à de simples opérations de comptage de propriétaires de baraques (46). Il faut se reporter aux préoccupations du commanditaire, l'Etat, pour

46 Voir toutes les séries d'enquêtes socio-économiques réalisées par les différents bureaux d'études publics ou assimilés depuis le BNED-AURA jusqu'à l'actuels DCGTX-AUA en passant par le BCET.

expliquer ces démarches très sommaires : identifier les populations considérées en vue de déterminer les superficies de terrains immédiatement nécessaires, capables de contenir les victimes des projets à réaliser (Cf. supra). En effet le recasement des déguerpis de l'habitat précaire a toujours été une constante de la pratique de l'Etat, et cela depuis l'époque coloniale. Il s'agit pour celui-ci de faire l'économie de conflits sociaux que pourrait engendrer tout déguerpissement sans contrepartie, fut-elle symbolique. Aussi les plates formes de recasement profiteront-elles avant tout aux nationaux, alors que ceux-ci sont demeurés longtemps minoritaires dans ces quartiers (47). Ces travaux officiels constituent néanmoins de précieux outils de suivi des quartiers concernés, mais également des préoccupations et attitudes des Pouvoirs publics.

- Concentrations "de migrants, de déguerpis, et de la pègre".

Le développement de l'habitat précaire a toujours intéressé la presse gouvernementale, l'écho du discours des dirigeants politiques ivoiriens. Pendant longtemps sa contribution à la connaissance de ce phénomène consista, pour l'essentiel, à justifier la pression constante de l'Etat contre l'habitat précaire. Les enquêtes préliminaires, les plans et projets d'aménagement, les discours et déclarations des politiciens offrirent le matériau. Jusqu'à la fin des années soixante dix la presse écrite ne voit dans cet habitat que des concentrations "d'Etrangers". Pour le ministre de la Construction, en 1967, cet habitat est une conséquence de "*la crise du logement, qui affecte les catégories défavorisées*" (48). En 1973, on découvre avec les autorités, "*des lieux d'accueil de migrants ruraux, pauvres, non formés aux habitudes de la vie en milieu urbain*" (49).

47 Yapi-Diahou A. 1991, op. cit.

48 Fraternité Matin, 8 décembre 1967, Déclaration du ministre délégué à la construction et à l'urbanisme.

49 Lebbe Th. A., Politique de Logement à Abidjan, *Chambre d'Industrie de Côte d'Ivoire*, Février 1973.

En 1975, le développement de ces quartiers est lié à "l'afflux soudain de déguerpis chassés... par la création de quartiers neufs", si l'on en croit toujours les journalistes. La presse gouvernementale, traitant le cas d'Abobo, pointe du doigt ces déguerpis, dont "l'insouciance", selon elle, constitue autant une cause de l'essor de cet habitat que des malheurs des habitants : *"ayant dû abandonner les cabanes sommaires qu'ils occupaient par exemple à Koumassi poto-poto, ils s'en allaient investir de nouveaux terrains sans même s'interroger sur les conséquences possibles de la prochaine saison des pluies. Dès les premières averses, ce fut le drame : baraques s'effondrant la nuit sur leurs occupants, toits arrachés, noyades et autres horreurs"* (50). Les "drames d'Abobo" comme ceux des autres quartiers sont le résultat de l'insouciance de ces habitants, qui *"n'ont jamais voulu entendre les avertissements des autorités concernant l'insalubrité de leurs abris et la nécessité de se plier à une certaine discipline..."*. Ces caractérisations sont identiques à celles que rapportent plusieurs auteurs à propos des bidonvilles et des taudis dans les villes du tiers monde comme celles des pays industrialisés. D'après Lewis, pour les gens de San Juan (Porto Rico), la Esmeralda a mauvaise réputation. On considère que c'est l'abri des meurtriers, des drogués, des voleurs et des prostituées" (Lewis, 1969). C. Abrams rappelle qu'au tournant du siècle en Angleterre, une bonne part de la population s'accrochait à l'idée que les taudis étaient causés par leurs occupants, qu'ils étaient le refuge des irresponsables, des alcooliques et des criminels" (51).

Mais comment parvenir à sortir ces concentrations de l'isolement juridique ou du dénuement en infrastructures et services de base ? La presse, et avec elle une certaine opinion, n'offrent d'autre voie que le démantèlement de ces quartiers, ce qui aboutirait "à expulser" leurs habitants. Mais où iraient tous ces "étrangers", ces "pauvres", "ces migrants ruraux et autres déguerpis", après leur

50 Abidjan 75, cité africaine de l'an 2 000 *Fraternité Matin*, Janvier 1975.

51 The Victorian slum : an enduring myth ? *Annals of the association of american geographer*, vol 66 n° 2, 1976.

expulsion ? A quelles formes d'utilisation seraient affectées les étendues de marécages ou des pentes et talwegs ainsi délaissées ? Faute de poser clairement ces questions, il n'y eut pas de réponse nette jusqu'au début des années quatre-vingt (52). Les adeptes de mesures radicales contre cet habitat s'accrochent pour l'essentiel, à deux types de motivations, l'un d'ordre sécuritaire, l'autre tient à des raisons esthétiques et idéologiques. De tout temps l'on a associé à l'existence de ces quartiers, la montée et la manifestation à grande échelle de toutes les déviances sociales évoquées sous les termes du banditisme ou de la délinquance. Aussi la radicalisation est perçue comme l'attitude appropriée, pour décourager les promoteurs et les occupants de telles concentrations. Ce faisant, la presse ne manque pas de qualificatifs pour caractériser ces quartiers comme "*des nids de truands et de voleurs*", des "*repaires de bandits*". Il est en outre reproché à ces établissements de donner une image hideuse et négative de la capitale économique : l'habitat précaire ne rentre dans aucune norme, technique ou architecturale, conforme à celles en vigueur, et donc à l'image de la ville telle que voulue par les pouvoirs publics. Le discours officiel laisse apparaître une indifférence générale sur l'insécurité et les maladies auxquelles le dénuement de ces quartiers, en infrastructures, en services de base, et en équipements sociaux, condamne une fraction de 15 à 20% de la population abidjanaise. Ainsi de même que le colonisateur, pour les besoins de sa sécurité, adopta un urbanisme ségrégationniste (fondé sur la stratification sociale et économique), les dirigeants ivoiriens, par la presse interposée, tendent à cultiver la même idéologie: celle du rejet, et de l'exclusion par des critères économiques, des préoccupations de stratégies politiques. Mais les débuts de l'urbanisation sont loin, et la masse de population à déplacer éventuellement se compte désormais par dizaines de milliers dans l'agglomération. Par ailleurs, la plupart des habitants visés sont des travailleurs. Des effets perturbateurs de toute

52 En effet la presse semble moins agressive depuis. A travers certains articles "risqués", quelques journalistes se montrent de plus en plus interrogatifs, par exemple sur les origines de cet habitat "peu honorable", mais qui perdure.

radicalisation sur l'économie urbaine, sans négliger les tensions sociales qui peuvent en découler ne sont pas à exclure. Les dirigeants de l'Etat peuvent-ils sévir, au nom du droit, et engager l'épreuve sans heurter la méfiance des milieux économiques locaux ou des bailleurs de fonds internationaux ? D'autant que depuis l'indépendance, ces mêmes dirigeants ayant opté pour le libéralisme économique, s'efforcent d'attirer les investisseurs étranger afin d'accélérer l'intégration de l'économie ivoirienne dans le courant des échanges internationaux. Or la montée de la pauvreté et le développement corrélatif des formes d'habitat non planifié précaire dans les villes du tiers monde sont appréhendées comme générateurs de déséquilibres et perturbateurs de l'ordre capitaliste dominant. Dès lors la lutte contre la pauvreté et l'habitat précaire qui en est son expression spatiale visible devient une préoccupation planétaire.

2 - La communauté internationale : la prise de conscience

- S'engager sur le terrain.

La communauté internationale n'en reste pas aux mots, d'après Granotier, dont la contribution sur les bidonvilles établit, par ailleurs, une synthèse des engagements des organismes de coopération sur le sujet abordé ici. Aussi devons-nous aux travaux de cet auteur, certains points du développement qui suit ; celui-ci privilégiant la perspective chronologique : les réalisations feront l'objet d'un chapitre à part. Par quelques opérations d'aménagement foncier et/ou immobilier dans un certain nombre d'agglomérations, la communauté internationale donne un début de réponse à l'essor de l'habitat précaire. Dakar et Naïrobi en Afrique, et Manille en Asie du Sud-Est bénéficièrent de ces interventions, financées par des crédits de la Banque Mondiale (53). Ces réalisations seront précédées de la création par l'ONU, d'un organisme d'intervention, l'UNCHBP (54). Instrument de coopération multilatérale, actif dans le domaine de l'assistance technique en matière d'habitat, c'est grâce à son action que l'opinion mondiale commencera à prendre conscience de la prolifération des bidonvilles dans les villes du tiers monde. Il y contribuera notamment par l'organisation de séminaires, conférences et colloques, intéressant tous les continents de la planète. Un jalon important fut le Séminaire interrégional sur "l'amélioration des taudis et des zones de peuplement non réglementées", qui eut lieu en février 1970 à Médellin, en Colombie (55). Cette réunion d'experts et de décideurs, souligne le rôle économique des zones de taudis et autres bidonvilles : "concentration de consommateur, accueil de certaines franges d'activités. Les

53 Bernard Granotier : *La planète des bidonvilles*, Ed. Seuil, Paris 1980.

54 Centre des Nations unies pour l'habitation, la construction et la planification.

55 L'Algérie, le Ghana, Madagascar, le Maroc, Maurice et le Sénégal sont les pays africains participants. La CEA y participe également. Voir ONU : *amélioration des taudis et des zones de peuplement non réglementé*, New York, 1972.

participants admettent l'idée selon laquelle les habitants des zones considérées ont un sens élevé de la vie en commun, et une ambition d'améliorer leur sort qu'il est souvent difficile d'égaliser". Ils recommandent déjà l'autoconstruction, comme alternative à la politique du bulldozer : celle-ci devant être utilisée tant pour la construction des logements que des installations des services publics et autres améliorations collectives. Si ce mode d'intervention requiert la mobilisation des populations, la participation de la communauté internationale apparaît comme une condition de la réussite de cette orientation. La conférence de Vancouver, en juin 1976, attira plus fortement encore la conscience mondiale sur le sujet, comme le fit récemment celle de Rio, sur le thème de l'environnement. Pendant dix jours décideurs et spécialistes venus de 131 pays, soit environ 10 000 personnes, se penchèrent sous l'égide de la Conférence des Nations Unies sur les établissements humains, "HABITAT", sur l'état de santé des villes, avec une attention particulière pour les secteurs pauvres en milieu urbain dans le tiers monde. Les travaux aboutirent à un consensus international autour de trois textes fondamentaux. Sans minimiser la portée de la déclaration de principes fixant les objectifs à atteindre, les documents les plus consistants furent les "Recommandations concernant les mesures à prendre à l'échelon national", et le dernier texte intitulé "Programmes pour la Coopération Internationale". Ainsi, dans la suite logique plusieurs de ces recommandations mentionnent clairement "l'auto-construction assistée" comme le principal remède pour combattre l'extension des colonies de squatters. Le dernier texte fixe une série d'objectifs : appui de la communauté internationale aux efforts déployés par les pays pauvres, promotion d'une conception globale et intégrée des établissements humains pour éviter l'émiettement des ressources, renforcement de la coopération Sud-Sud entre pays en développement, mise au point de nouveaux aménagements institutionnels pour prolonger l'impulsion de Vancouver. On verra plus loin que la mise en oeuvre de ces recommandations va aboutir à un véritable "droit d'ingérence

urbaine", modulable selon les cas, dans de nombreux pays sous-développés.

Au lendemain de la Conférence, l'ONU procéda à une réorganisation indispensable de ses structures, afin d'adapter son intervention à l'ampleur et à la complexité du problème de l'habitat précaire. L'ancien comité de l'habitation, de la construction et de la planification devint "Commission des établissements humains", avec mandat de définir les orientations mondiales pour l'habitat et la coopération internationale en matière d'établissements humains. L'ancien UNCHBP fut remplacé par un nouveau secrétariat permanent transféré de New-York à Nairobi, sous la dénomination de "HABITAT", Centre des établissements humains ou UNCHS.

La pauvreté urbaine ayant des imbrications multiples, les recommandations pour la combattre dépassent, au niveau de la mise en oeuvre, les structures de l'UNCHS qui, du reste n'a qu'une compétence globale. Sur le terrain, d'autres organismes spécialisés de l'ONU (l'UNICEF, l'OMS, le PNUD, le BIT, etc.) concourent à la réalisation de certains objectifs ; chacun intervenant dans son champ de compétence spécialisée.

La coopération bilatérale, s'empare du problème avec plus ou moins de vigueur. Et quelques gouvernements initient ou soutiennent des projets d'aménagement touchant directement les populations de l'habitat précaire (GTZ allemande à Dakar, Pays Bas à Ouagadougou, RHUDO américain et FAC français à Abidjan, etc.). En fait cette coopération a parfois devancé les organismes multilatéraux. Nerfin rapporte dans un article, les exemples d'intervention de la *Commonwealth Development Corporation*, ou celles de la *Commonwealth Building Society* britanniques, respectivement au Ghana et au Nigéria, et en Zambie. Dans les pays francophones, les aides des anciennes CCFOM et CCCE et du FAC, sont suffisamment abordées pour qu'il soit utile d'y revenir ici. Mais cette aide bilatérale consacrée au financement des programmes publics ne toucha partout qu'une minorité

de citoyens, celle capable de payer ou qui présente des garanties de revenus : ce fut le cas des fonctionnaires (56). Il en résulte donc l'exclusion des autres, et le développement de diverses formes d'habitat non planifié. C'est vers ces formes "hors normes" que tente désormais de s'orienter la coopération bilatérale.

3 - Mobilisation scientifique pour la connaissance de l'habitat non planifié

- Sortir des sentiers battus.

L'intérêt grandissant porté à l'habitat précaire dans les villes du tiers monde s'inscrit dans le prolongement des débats et courants d'analyses suscités par le développement de la pauvreté dans les pays industrialisés, en particulier aux Etats-Unis du début du siècle aux années 1960-1970.

Au début du siècle, le développement de la pauvreté aux Etats-Unis fait l'objet de nombreuses recherches sociologiques. Chicago qui est l'une des villes les plus touchées par la pauvreté urbaine est alors un terrain de recherche privilégié. L'école de Chicago propose une analyse globale de la ville qui se fonde sur une représentation plus positive. Cette perception se démarque de la vision binaire de la société, qui avait cours au XIX^e siècle, par laquelle on opposait les communautés rurales porteuses de valeurs solidaires, et les villes, qui de par la croissante différenciation des rôles sociaux et de la division du travail, aurait été porteuse d'anomalie, c'est-à-dire d'une perte de valeurs (57).

56 Nerfin M. : Pour une politique de l'habitat en Afrique, *Revue Tiers-Monde*, T VI, n°24, oct-déc. 1965.

57 Néanmoins, le choix systématique, par les sociologues de Chicago, des quartiers les plus déshérités de leur ville comme terrains d'études est venu renforcer l'image négative de la pauvreté urbaine.

L'influence de cette perception péjorative des citadins pauvres a perduré jusqu'à la forte pression de l'urbanisation dans les pays du tiers monde de fortes concentrations de populations, et au développement des taudis et des bidonvilles. Du ghetto de New-york ou des "Slums" de Chicago aux formes de logement populaire du tiers monde, la comparaison est facile, d'autant qu'une analyse péjorative est conforme à la répulsion des élites intellectuelles et de la classe moyenne vis à vis des plus pauvres.

A partir des années 1950 cependant, la perception négative de la ville et de la pauvreté, sera progressivement remis en question, à la suite d'études de terrain menées essentiellement en Amérique latine (O. Lewis), donc du champs d'influence des Etats Unis. Plusieurs auteurs (C.Abrams ; O. Lewis ; J. F. Turner) vont permettre de voir les nouveaux citadins pauvres non plus comme des marginaux instables et déviants, mais comme des familles stables et obéissant à des mécanismes élémentaires de solidarité, intégré dans leur environnement et dans le socio-système urbain.

Oscar Lewis en particulier, rallume le débat contradictoire sur la pauvreté urbaine, avec la notion de la "*culture de pauvreté*", qu'il suggère pour la première dans son livre, *Five Families : Mexican Case Studies in the Culture of poverty* (1959). Le concept de la "*culture de pauvreté*", nous le verrons plus loin, aura une très grande influence sur les analyses ultérieurs, même chez ses adversaires. Il se caractérise par une prétention universelle, laquelle résulte des conditions de son apparition et de son développement. Lewis laisse entendre que "*la culture de pauvreté transcende les différences régionales et nationales, l'opposition ville-campagne (...)*. Ainsi "*on peut l'étudier dans les meilleures conditions dans les taudis urbains ou ruraux...*" : C'est l'affirmation du continuum rural-urbain.

Lewis définit la culture de pauvreté comme étant "*tout un mode de vie*" qui se perpétue, avec un fort potentiel de protestation, caractéristique de certains individus dans certaines communautés dans le système social et économique en vigueur. Ainsi selon Lewis, l'une des caractéristiques cruciales de la culture de pauvreté réside dans l'absence de participation effective et d'intégration des pauvres aux grandes institutions de la société dans son ensemble.

Au niveau de la communauté, la culture de la pauvreté se caractérise par de misérables conditions de logement, les gens vivent entassés.

Les gens qui possèdent cette culture ne sont guère producteurs de richesses et reçoivent très peu en retour. Ils ont un bas niveau de culture et d'instruction, ne sont généralement pas syndiqués, ni affiliés à des partis politiques. Ils ne participent généralement pas au fonctionnement des organismes nationaux de sécurité sociale et n'utilisent que très peu de banques, les hôpitaux, les grands magasins, les musées ou les galeries d'art. Ils ne tombent pas sous la juridiction des institutions et des organismes existants, qui du reste, ignorent leur existence.

Ils ont une attitude critique envers certaines des institutions fondamentales des classes dominantes, ils détestent la police, se méfient du gouvernement et des gens haut placés, et affichent un cynisme qui s'étend même à l'église.

Lewis prête à la culture de la pauvreté, plusieurs autres traits, qui peuvent influencer sur l'attitude des pouvoirs publics, à l'égard des pauvres et des conditions d'amélioration de leur logement.

La culture de pauvreté renferme un certain dynamisme, de même que les gens habités sont sensibles au changement et y aspirent. *Mais en même temps il leur dénie toute capacité d'ascension, d'où cette caractéristique de son concept. "La culture de pauvreté est tout à la fois une adaptation et une réaction des*

pauvres à leur position marginale dans une société à classes stratifiées, hautement individualiste et capitaliste. Elle représente un effort pour faire face aux sentiments de désespoir ..."

Il présente certains traits de la culture de pauvreté comme des tentatives de solutions locales à des problèmes que ne peuvent pas résoudre les institutions et les organismes existants : incapables d'obtenir du crédit des banques, ils en sont réduits à leurs propres ressources et organisent des systèmes de crédit primitif sans intérêt.

Les caractéristiques des gens de la culture de pauvreté, comme les éléments descriptifs du type d'organisation sociale et économique, dans lequel émerge puis se développe cette culture, sont essentiellement ceux de la société capitaliste : 1 - Une économie basée sur l'argent liquide, les salaires et la production en vue de bénéfices ; 2 - Un taux de chômage constamment élevé et de sous-emplois pour la main-d'œuvre non qualifiée ; 3 - De bas salaires ; 4 - L'incapacité de fournir une organisation sociale, politique et économique pour une population à bas revenus, soit sous forme bénévole, soit imposée par le gouvernement ; 5 - L'existence d'un système de parenté bilatérale plutôt qu'unilatérale (58) ; 6 - L'existence d'une échelle de valeurs dans la classe dominante qui met l'accent sur l'accumulation de richesses et de biens, sur la possibilité de progression et d'épargne et qui explique le bas statut économique comme étant le résultat d'une infériorité personnelle.

Si la culture de pauvreté apparaît ainsi comme le produit de la société capitaliste, certaines conditions sont plus favorables à son développement que d'autres. Lewis évoque à ce niveau la responsabilité de l'ordre impérialiste, le stade supérieur du capitalisme, qui anéantit les structures économiques et sociales des pays

58 Un système dans lequel la descendance se fait par les mâles et par les femmes sans que l'accent soit mis d'un côté ou de l'autre.

et où les indigènes sont maintenus dans un statut colonial servile, parfois pendant des générations. Elle peut également surgir lors du processus de détribalisation (Afrique).

C'est en cela que les idées développées par Lewis sont adaptables au cas du milieu de l'habitat précaire, même si de nombreux points peuvent être contestés. La culture de pauvreté est la conséquence de l'exclusion sociale, et elle perdure d'autant que le capitalisme évolue, pour atteindre par exemple sa phase de mondialisation actuelle. Celle-ci repose sur la globalisation des marchés de marchandises, des capitaux, des technologies, des systèmes de communications et des modes de consommation (Casanova, 1992). Aussi, a-t-elle brisé la coïncidence entre l'espace de la gestion économique, de l'accumulation et celui de la gestion politique et sociale (Amin, 1992)

Sur ce point, à savoir les conditions d'émergence ou de développement de l'exclusion et de la pauvreté, des analyses récentes sur la mondialisation économique actuelle font le même constat que Lewis. Certains auteurs montrent que, la mondialisation est aussi ségrégationniste et générateur d'exclusion que la phase de l'internationalisation de l'économie, que l'on considère les pays ou la population. Ainsi, selon G. CASANOVA, en lieu et place des promesses d'une économie mondiale sans frontière, développée sous le signe de la démocratie, la réalité se comporte tout autrement, quant aux résultats de cette globalisation. Elle se caractérise par une progression de l'inégale intégration des pays au marché, certains plus que d'autres. De plus, dans tous les cas, cette globalisation concerne une fraction réduite et élitiste de la population, la seule qui puisse avoir accès au modèle de consommation des pays développés. Elle repousse en dehors l'écrasante majorité de la population du monde, qui reste ainsi en marge du nouveau style de développement (59). C'est donc une globalisation avec exclusion où la minorité s'enrichit chaque jour pendant que la majorité s'appauvrit chaque jour. Autrement dit la polarisation de la

59 Et l'auteur de s'inquiéter sur le sort de l'Afrique

répartition des revenus est encore plus aiguë qu'à aucune autre période de l'histoire.

Ainsi, chez Lewis comme beaucoup d'autres les périodes de désorganisation et de recomposition des systèmes sociaux et économiques, des périodes de rapide évolution technologique apparaissent comme étant les plus propices au développement de la culture de pauvreté.

Cette vision de Lewis est d'autant plus forte qu'elle conforte les préjugés les plus communs. Elle a pour autre conséquence de nier la possibilité d'une mobilité sociale ascendante, et décharge la puissance publique de sa responsabilité de solidarité.

Sa perception de la pauvreté qu'il aurait tendance à assimiler à des malades incurables le conduit à exclure toute participation des pauvres à l'éradication de la pauvreté et à l'amélioration de leurs conditions. Comme beaucoup, il croit en la nécessité de laisser le contrôle aux mains de la bourgeoisie, sous prétexte que celle-ci jouirait sans doute d'une meilleure santé mentale.

En revanche, une solution d'assistance sociale ne semble pas réalisable, dans les pays sous-développés. Les gens y ayant une culture de pauvreté cherchent une solution plus révolutionnaire. Mais il ironise sur la capacité des révolutions à abolir la pauvreté, tout en reconnaissant par ailleurs qu'elles abolissent certaines des caractéristiques fondamentales de la culture de pauvreté.

Cette apologie de fait à la politique du laisser faire s'oppose aux idées de Charles Abrams. Cet auteur pose déjà dans l'immédiat après guerre le problème de l'habitat des pauvres des villes du tiers monde, en s'appuyant sur une expérience acquise au sein des Nations unies. La question de la sécurité foncière l'intéresse plus particulièrement. Partisan d'un interventionnisme étatique en raison du pouvoir planificateur de l'Etat, il préconise, pour les pays du tiers monde, la mise en place d'une politique foncière qui garantirait un site, même de faible dimension, aux

pauvres pour leur donner un peu d'espoir. Il s'agirait-là d'un moyen pour prévenir un dangereux défi aux équilibres sociaux et politiques dans les pays sous-développés" (60). En effet, *"il n'y pas de terrains plus fertiles pour la propagande révolutionnaire que les villes assiégées des nations sou-développées..."* (Abrams, 1964). Selon lui, le pays peut mettre sur pied un programme de distribution de parcelles qui permettra de confiner l'habitat spontané dans les zones jugées appropriées, plutôt que de permettre aux populations pauvres de créer leurs propres zones d'habitat. Il suggère de fait la planification de l'habitat spontané (planned Slums), plutôt que de la dénoncer (61). S'il est partisan de l'autoconstruction, il craint qu'elle ne soit présentée comme la solution à tous les problèmes de logement des villes et qu'elle ne devienne un dogme. La destruction des taudis est selon lui, *"une arme légale permettant d'évincer ceux que l'on ne veut plus voir..."*. Abrams ne s'est pas intéressé aux stratégies des populations démunies, mais il conçoit l'amélioration de leurs conditions d'habitat comme un processus progressif, impliquant les concernées elles-mêmes. Mais la clef de ce processus réside dans la sécurité de l'occupation. Par ailleurs, dans une perspective de maîtrise des coûts de construction, il soutient que les gouvernements peuvent appuyer la croissance d'entreprises qui produisent des matériaux de construction à parti de produits de base locaux".

- L'affirmation de la rationalité des pauvres

Les idées d'Abrams seront systématisées par d'autres auteurs, mais ceci, à partir d'une analyse des stratégies des pauvres. La conception rigide d'une sous culture se verra opposer, dans ce cadre, une approche plus souple qui prête aux plus pauvres une capacité relativement rapide d'adaptation et d'évolution. Cette réponse suscitée par l'affirmation de Lewis est importante dans l'évolution de la grille

60 Abrams, 1964.

61 La proposition d'un habitat spontané planifié sera reprise par la Banque mondiale sous le nom de trames d'accueil ou parcelles assainies, à partir des années 1972.

d'analyse de la pauvreté urbaine. Elle marque l'émergence d'une prise de conscience d'une rationalité certes, toujours considérée comme spécifique et limitée, dans la pratique urbaine des pauvres. C'est dans ce sens que les auteurs qui ont le plus marqué l'évolution des études sociologiques urbaines dans le tiers monde, W. Mangin, J. F. Turner, J. Stokes vont orienter leurs réflexions.

A quelques exceptions près, ces travaux sont exclusivement basés sur des exemples latino américains, donc du champ d'influence des Etats-Unis. Le travail de Turner est celui qui a le plus d'impact sur la formulation des politiques d'intervention sur le logement populaire informel (Durand-Lasserve, 1988 ; Glugert et Gibert, 1992). Aussi l'essentiel de l'analyse de l'étape à laquelle un ensemble d'auteurs ont participé se basera sur les textes de Turner.

La première phase de cette évolution décisive a été l'affirmation de la rationalité des pratiques résidentielles des citadins pauvres dans les bidonvilles. Or le logement est généralement le critère sur lequel se fondent les jugements péjoratifs sur les défavorisés (Gibert et Gluger, 1992).

L'affirmation de la rationalité des plus pauvres est d'autant plus importante qu'elle est venue renouveler le modèle dominant de la recherche urbaine dans ce domaine. D'elle découle selon plusieurs auteurs (Gluger et Gibert, 1992) toutes les politiques d'intervention basées sur l'incitation.

La plupart des travaux consacrés aux quartiers pauvres, partent du constat que la population n'est pas homogène. Charles J. Stokes montre ainsi que tous les slums ne sont pas peuplés de gens homogènes. Il distingue les "*slums of despair*" et les "*slums of hope*". Les habitants des premiers, constitué des résidus de la société ("*the social residu*") n'ont aucune ambition d'améliorer leur sort. Dans les seconds, habités par des "*étrangers, des immigrants récemment arrivés en ville*", les habitants sont disposés à se battre et s'en sortir. Ils accepteraient ainsi le premier

emploi venu, essaieraient d'acquérir le plus rapidement possible de nouvelles compétences, ils étudieraient attentivement les valeurs des classes moyennes et feraient tout pour s'y conformer, ils se ruineraient pour envoyer leurs enfants à l'école et les obligeraient à travailler sérieusement. Stokes réhabilite ces habitants en particulier ceux des "*slums of hope*", auxquels ils trouvent des similitudes à travers des exemples pris en Equateur, et au Pérou ainsi qu'à Boston. Il attribue à ces migrants une connotation positive et constructive dans la croissance d'une agglomération urbaine, alors que la formation des slums est associée à la base du processus de croissance urbaine (d'après l'exemple de Guyaquil, Equateur). Le slum est un lieu d'accueil temporaire et une sorte d'école (62). Mais en introduisant une distinction entre pauvres, Stokes offre à la puissance publique les moyens de limiter ses engagements.

De même que Stokes, Turner n'étend pas cette rationalité à l'ensemble des défavorisés (Gluger et Gibert, 1992). Ses premiers travaux se basent sur l'opposition entre taudis du centre ville, les "*corralons*" au Pérou, et les bidonvilles périphériques, les "*barriadas*". Il prête aux bidonvillois qui représentent un groupe généralement un peu plus aisé, plus dynamique et socialement plus mobile que les habitants des taudis, des pratiques résidentielles rationnelles et stratégiques. Les habitants des premiers restent encore largement perçus à travers le concept de la "*culture de pauvreté*". A l'origine J. F. Turner réalise moins une évolution paradigmatique qu'une translation spatiale. Le filtrage se fait même à partir des "*corralones*", puisque ce sont leurs habitants les plus socialement mobiles qui s'implantent dans les bidonvilles, les "*barriadas*". Ceux-ci apparaissent alors comme le résultat d'une mobilité sociale ascendante. Turner fonde son argumentations sur la capacité que démontrent les habitants des bidonvilles périphériques à améliorer progressivement leurs conditions de logement au sens large. Au premier stade de cette

62 Stokes cité par R Bergeron, op cit., 1991.

capacité apparaît dans la consolidation progressive de baraques en maison en dur. C'est ici qu'intervient l'articulation entre études sociologiques et politiques de logement. Pour Turner la consolidation est à la fois fonction des priorités des familles et de la sécurité de la tenure et des services concédés par la puissance publique. Il reprend la notion de développement progressif déjà perceptible chez Abrams.

"Un grand nombre de communautés d'habitat spontané d'Amérique latine offrent une alternative hautement satisfaisante pour les faibles revenus. Elle se caractérise par le développement progressif, conformément auquel les familles érigent leurs logements, comme leur communauté, par étape au rythme que leur permettent leurs ressources, les éléments considérés les plus importants venant les premiers. Le processus adopté par ces communautés d'occupants constructeurs auto-sélectionnés, libre d'agir selon ce qu'ils considèrent être leur propre besoin leur permet de synchroniser l'investissement dans le bâti et dans les services communautaires avec le rythme du changement social et économique. A l'inverse, les politiques et les projets officiels de logement tentent de télescoper le processus de développement en requérant des structures et installations aux normes modernes avant même l'installation des populations. Cette sorte de processus de développement instantané aggrave les problèmes de logement en véhiculant une perception erronée sur les besoins économiques et sociaux des masses de nouveaux urbains des pays en voie de développement" (63).

Turner part du constat que chaque famille a trois besoins fondamentaux, sur le plan résidentiel, qui sont la sécurité de la tenure, l'affirmation de l'identité sociale (par le biais des choix architecturaux) et les chances d'accès à l'embauche. A chacun de ces besoins correspond un degré de priorité qui varie en fonction de l'évolution socio professionnelle de la famille. Dans le cadre du

63 Turner C.J. : Barriers and channels for housing développement in modernizing countries, Journal of the american institute of planners, mai 1967.

bidonville, Turner distingue deux familles types : les pionniers (ou *brigdeheaders*) et les bâtisseurs (*consolidators*). Plus globalement aux bâtisseurs succèdent les groupes à revenus moyens. L'ordre de priorité des pionniers est l'embauche (CF. *HEMA DE TURNER IN GLUGER*), puis la sécurité, puis enfin l'identité ; tandis que celui des bâtisseurs est d'abord la sécurité de l'occupation (la propriété de plein droit), puis l'affirmation d'une appartenance sociale par des choix architecturaux, puis enfin l'embauche ; autrement dit, la recherche de la sécurité, la consolidation de la tenure, passe avant la recherche du confort.

Trois conclusions dérivent directement de cette grille d'analyse. Selon une première, le bidonville tend vers une consolidation qui le mettra au niveau d'un quartier populaire classique, voire même d'un quartier comparable à ceux occupés par la classe moyenne. Cette transformation suppose une évolution de la majorité des bidonvillois qui accèdent au statut de bâtisseur, donc une mobilité sociale ascendante, que constate globalement Turner. Chacun des bidonvilles occupant une place distincte sur l'échelle proposée, il a donc un ordre de priorité spécifique, d'où la seconde conclusion importante, qu'il ne peut y avoir de solution uniforme pour tous les bidonvilles. La troisième, et sans doute la plus porteuse de conséquences sur les choix de politique du logement, implique que les décisions de consolidations (investissement monétaire ou temps) soient optimales. Elles s'adaptent au mieux aux priorités des habitants et à leur moyen du moment. Le logement est une simple valeur d'usage dont la qualité repose sur la dynamique de développement et d'insertion. L'habitat est une composante d'une stratégie progressive d'insertion et d'intégration à la vie urbaine, qui se module au gré de l'évolution sociale et économique. S'il ne le nomme pas, Turner introduit ainsi le concept de demande qui correspond à la capacité et à la volonté de payer exprimée par un ménage en situation de libre choix.

En résumé une politique de logement efficace, pour Turner, serait une politique qui laisserait aux bidonvillois un choix le plus large possible pour s'adapter à leurs rationalité et à leur priorité. La puissance publique devrait limiter son rôle à la mise à disposition de ressources telle que le sol, les services et des formules souples de financement.

L'imposition par les décideurs et les architectes de ce qu'un logement pour les plus pauvres peut ou doit être, est une erreur. Les normes formelles sont des projections abstraites qui ne sont pas en relation avec les ressources disponibles sur la période considérée, des familles. Elles peuvent à l'occasion présenter un tel non-sens économique pour certaines familles, qu'elles détériorent leurs conditions de vie du fait de la part du budget qui doit être mobilisée pour le logement.

La grille d'analyse de Turner a suscité nombre de critiques, qui peuvent être rangées dans deux types, internes et externes, ce second étant d'inspiration marxiste. Les principaux points de la critique interne peuvent être développés ainsi. Tout d'abord Turner a tendance à négliger le poids des contraintes structurelles propres au marché immobilier dans les villes du tiers monde, son cadre de référence. Les citadins pauvres n'ont qu'un choix très limité pour leurs stratégies résidentielles et l'accès aux bidonvilles n'est pas évident pour tous. Le deuxième élément important tient au fait que l'auteur raisonne systématiquement en prenant pour base les meilleures conditions qui puissent exister dans les bidonvilles. Il n'envisage pas les cas où les bidonvilles plutôt que d'être des zones dynamiques de transition sociale, restent des zones de stagnation (64). Un troisième point est la proportion des bâtisseurs potentiels que comptent les bidonvilles du tiers monde. En

64 "Vander Linden 1983, The bastis of Karachi : the functioning of an informal housing système" in Schoorl W. et al cité par Hennion.

effet si le raisonnement de Turner se justifie par la dynamique de consolidation et que, comme il le reconnaît lui-même, cette dynamique n'est pas attestée par les pionniers, le potentiel de consolidation des bidonvilles peut être nettement plus réduit qu'il n'est aujourd'hui estimé. A cet égard il faut noter que la période où Turner a posé les bases de sa grille d'interprétation correspond à une période de croissance économique (les années 1950 et 1960), par conséquent son évaluation du dynamisme des bidonvillois a pu être biaisé. Par ailleurs, il met au contraire l'accent sur la valeur d'usage, au détriment de la valeur marchande, ce qui occulte l'idée de substitution de population dans les bidonvilles, à l'occasion de la consolidation. Le bidonville, sa dynamique, sont examinés sans référence au système économique dominant. On notera enfin chez Turner sa tendance à la surestimation systématique des capacités d'organisation et d'auto-détermination des bidonvillois, alors que son terrain d'observation revêt des spécificités qui sont peu développés dans les autres régions du tiers monde.

La critique d'inspiration marxiste du travail et des conclusions de Turner est bien représentée par R. Burgues. Cette critique se fonde sur la conception du logement, auquel Turner ne voit qu'une valeur d'usage, ôtée d'une valeur marchande. Or le logement, même celui du bidonville, est totalement intégré à la logique capitaliste. Le logement auto-construit, parce qu'il consomme du travail humain (rémunéré ou gratuit) et des matériaux achetés sur le marché, est nécessairement intégré aux circuits d'échanges capitalistes. Même les matériaux récupérés rentrent dans le cycle de la production et de l'échange capitaliste, puisque leur recyclage requiert du travail humain.

Le cadre alternatif proposé par Burgues pose le problème en terme plus globaux. Au niveau le plus structurel, les politiques de restructuration de bidonvilles sont liées directement à la crise du logement populaire. L'incapacité de l'Etat et du secteur privé de construire, du fait des coûts de production trop élevés (eux-mêmes dus à la spéculation foncière et au caractère monopolistique de l'industrie de la construction) pour plus des 25% les plus aisés de la population urbaine, freine le développement du secteur de la construction et conduit à une instabilité politique, économique et sociale. Dans ce contexte, les bidonvillois jouent un rôle d'amortisseur de crise. Ils permettent, tout d'abord, une extension du parc de logement populaire sans autre intervention de l'Etat que sa tolérance face à l'invasion de terrains publics. Ce type d'implantation et le processus de petite production marchande des habitations, réduisent les coûts d'accès et d'occupation des logements et, donc diminuent par la même les pressions revendicatives pour la hausse des salaires.

Les bidonvilles influent directement le comportement politique des citoyens pauvres en leur donnant une forme de sentiment de propriété et en les inscrivant dans des relations clientélistes vis-à-vis du système politique qui contrôle la distribution des services. Le choix de la restructuration des bidonvilles, c'est-à-dire une politique incitative basée sur l'auto-construction par l'octroi de la sécurité de l'occupation dans les bidonvilles augmente certes l'offre de logement populaire, mais procure des avantages aux pouvoirs. Elle permet de réintégrer les terrains envahis dans le marché foncier urbain, de stimuler le développement de l'industrie des matériaux, de renforcer la structure clientéliste dans les bidonvilles, et de maintenir le faible coût du logement populaire par le recours à la petite production marchande et le travail gratuit.

En bref, les recommandations de Turner réinterprétées par l'Etat, vont dans le sens du développement du capitalisme périphérique car,

fondamentalement, elles ne remettent pas en question ses conditions générales.

"Tant que des politiques proposées ne vont pas au-delà des conditions générales du développement du capitalisme, et les laissent inchangées, elles doivent être analysées comme des propositions pour la préservation du mode de production capitaliste" (65).

De plus, pour Burgess, une application systématique d'une politique de restructuration de bidonvilles est impossible du fait de contraintes structurelles (66) : la restructuration ne peut être qu'une juxtaposition de projets-pilotes isolés. Il souligne le caractère conjoncturel du succès des thèses de Turner, qui est lié à la crise économique des années 1970-1980. Comme la sphère petite marchande reste un mode de production et d'échange pré-capitaliste, elle est appelée à se résorber après la crise.

De même que la pensée de Turner réhabilite les populations des bidonvilles par rapport aux thèses de Lewis, les critiques de Burgess permettent, d'une part, de resituer la problématique de l'habitat précaire dans son contexte global, d'autre part, de comprendre la contribution de cet habitat au maintien de l'ordre dominant et l'intérêt que suscite les thèses de Turner. Celle-ci permet au capitalisme de redistribuer les charges inhérentes à la reproduction de la force de travail.

Si les idées défendues par ce courant sont qualifiées d'inopérantes par certains, les actions inspirées du courant réformiste représenté par Turner, sont loin d'avoir comblées tous les espoirs suscités. Les formes d'habitat précaire progressent, de même que s'accroissent les formes d'exclusion. Depuis une dizaine, la mobilisation scientifique s'accroît en faveur des études urbaines et plus spécifiquement sur la question de l'habitat ainsi que les conditions de fonctionnement

65 Burgess R. Jelf help advocacy : a curious form of radicalism. A critique of the Work of J. Turner" in Ward P. et al (eds), 1978.

66 Burgess R. op cit.

du socio-système urbain. Cette mobilisation scientifique dans le contexte particulier de l'Afrique noire francophone, succède à une longue période d'études où les processus de croissance urbaine, le secteur traditionnel ou parasitaire, furent les thèmes mobilisateurs. La perspective actuelle vise à "écouter" la ville dans ses composantes diverses, sociales, économiques et politiques, sans quoi, l'espace géographique devient illisible. La problématique "de l'habitat des pauvres", dans ses différents ressorts (problème foncier, problème de logement, problème d'emploi et de revenu), fait l'objet de grands programmes scientifiques (67). Les décalages profonds constatés entre la ville réelle, celles des dizaines de milliers de citadins d'une part, et, la ville désirée par les pouvoirs publics, d'autre part, furent déterminants dans cette évolution.

- Amplifier et diversifier les formes de mobilisation.

A ce niveau, l'expérience de l'ORSTOM offre un exemple révélateur de cette mobilisation scientifique institutionnelle en faveur de l'urbain. En 1983, la réforme de l'ORSTOM décidée par le gouvernement français un an plus tôt, aboutit à la création d'un Département ayant explicitement pour objectif l'étude de *"l'urbanisation et des socio-systèmes urbains"* dans les pays en voie de développement. Cette création consacrait, selon Venard, l'émergence du thème urbain comme unificateur des travaux jusqu'alors dispersés entre les différentes sciences sociales (géographie, anthropologie, sociologie, économie, science politique, etc). En 1986, le Département D fédérait quelques soixante dix à quatre vingt chercheurs (orstomiens et associés) répartis en cinq unités de recherche thématiques. L'importance de la problématique du logement lui valut la mobilisation d'une unité

67 Nous voulons parler surtout des programmes concernant l'Afrique sub-saharienne. Car s'agissant de l'Amérique Latine ou de l'Asie, l'ancienneté de l'urbanisation a orienté vers ces continents de nombreux programmes de recherche très anciens.

intitulée *"habitat et politique de logement"*, et la participation d'une vingtaine de chercheurs.

Dès le départ, un axe de recherche est affiché par l'UR autour du thème des "politiques urbaines et stratégies des acteurs". Pendant cinq années consécutives, ces chercheurs prirent part à la réalisation de "grands programmes" pluriannuels autour des thèmes "enjeux fonciers à Ouagadougou", "politiques du logement et pratiques d'acteurs" (Côte-d'Ivoire), pour ne citer que quelques uns de ceux consacrés aux villes africaines. Si le logement fut l'angle d'approche, le thème central, celui des stratégies et des pratiques des citoyens pour y accéder fit apparaître rapidement le poids du foncier et du politique comme des contraintes incompressibles.

Lorsque au printemps 1986, le Département "D" et d'autres (B, H) cédèrent la place à un grand Département dénommé "Société, Développement, Urbanisation", on se résigna assez rapidement à abandonner toute tentative visant à marginaliser l'urbain, ou plus encore, les programmes liés directement ou indirectement aux politiques de logement. L'urbain s'affirma donc comme un champ fédérateur de nombreuses préoccupations, et l'unité qu'il intéresse directement put être "sauvée". Mais son champ thématique et géographique évoluera, intégrant à "la politique urbaine et de l'habitat", "l'amélioration des instruments de la gestion urbaine". Dans ce cadre fut mis en place, un nouveau programme intitulé "droit foncier intermédiaire dans les villes d'Afrique de l'Ouest" en automne 1989. Il s'en est suivi un redéploiement géographique, en particulier en Amérique latine.

En dix ans les programmes des unités orientés sur le logement, ou l'urbain en général, permirent de prendre conscience plus encore de l'étendue et de la complexité de l'habitat urbain, et singulièrement de sa forme précaire (68). Les

68 Voir ORSTOM : Bibliographie des Départements "Urbanisation et socio-systèmes urbains" 1982-1987 in *Villes et Citadins du tiers*

rapports de synthèses et autres publications éditées y contribuèrent largement. Cet apport de l'ancien Département "D", ou des unités urbaines, se poursuit dans le cadre de rencontres scientifiques, colloques et séminaires dont ces structures sont parfois les initiateurs, ou co-organisateurs. Lors de ces rencontres, l'habitat polarise directement, ou par le biais du foncier, la plupart des interventions, en dépit de la diversité des orientations thématiques proposées par les organisateurs. On peut rappeler certaines de celles où l'Afrique a eu une place : le colloque ORSTOM-CNRS sur le thème "politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement" (Paris, 1985) ; le séminaire ORSTOM-CRDI-URD sur "l'insertion urbaine des migrants en Afrique" (Lomé, 1987) ; le colloque CNRS IRSH ORSTOM, "Maîtriser le développement urbain en Afrique sub-saharienne" (Ouagadougou, 1990) ; et récemment avec le CNRS, le colloque "Grandes métropoles d'Afrique et d'Amérique Latine" (Toulouse, 1991). Toutes ces rencontres furent sanctionnées par des actes aujourd'hui disponibles ; ce qui constitue une base nécessaire à l'approfondissement des connaissances sur les politiques urbaines, leurs effets dans les villes étudiées. Toutes ces données utiles devraient aider planificateurs et décideurs ainsi avertis pour l'élaboration des projets ou programmes d'actions, ou corriger le cas échéant, certaines de leurs politiques en faveur de l'habitat urbain. Tous les travaux scientifiques disponibles montrent que l'habitat précaire ne peut pas être appréhendé dans une corrélation juridique étroite. Les insistance de la Recherche invitent à dépasser la dualité simple dans laquelle fut longtemps enfermé l'habitat non planifié précaire. On sait, avec les contributions des organismes internationaux de coopération, que la dualité n'est plus au singulier, mais que l'habitat précaire est un terrain de dualités plurielles, au même titre que les autres composantes du système urbain. Les autorités politiques ivoiriennes, responsables de l'organisation et de l'aménagement d'Abidjan, ne purent se soustraire à l'importance des enjeux sociaux,

politiques, et économiques que représente l'habitat précaire. Ainsi, comme de nombreux autres pays confrontés au développement de cet habitat, les pouvoirs publics ivoiriens doivent trouver des solutions alternatives pour endiguer ce phénomène. Ils peuvent offrir des lots de terrain et laisser les gens construire, ils ont la possibilité de s'en tenir à des programmes déterminés dans le cadre des plans d'aménagement, de même, favoriser la participation simultanée des ménages de l'Etat constitue une autre alternative, ou appliquer la politique systématique du bulldozer constituent autant d'options. De telles solutions ne peuvent avoir des chances d'aboutir que si la problématique de l'habitat est analysée dans ses rapports à l'économie, à l'espace et à l'évolution des rapports de forces. Faute de cette approche dynamique, toute tentative de solution est vouée à des résultats limités. La permanence de l'habitat précaire dans l'agglomération est l'expression de l'inefficacité, ou de l'inadéquation, de certaines solutions par rapport à l'évolution des pratiques socio-spatiales dans la ville. La politique menée à Abidjan a réussi à déplacer, en les diversifiant, les terrains de développement de l'habitat précaire et mieux faire connaître sa complexité. C'est pourquoi il nous faut analyser cette politique.

CHAPITRE II

LA POLITIQUE URBAINE ET LA QUESTION DE L'HABITAT PRECAIRE
--

En 1970, la Côte-d'Ivoire ouvre avec la deuxième décennie de son indépendance, celle "de la promotion de l'homme ivoirien et de son bonheur", la décennie précédente, étant déclarée celle de "la bataille du déclenchement de la croissance". Celle-ci aura vu s'élaborer une politique économique et se mettre en place des structures d'exécution... (1). Revenons au bonheur de l'homme ivoirien et à ses exigences en terme d'actions et de moyens pour y parvenir. L'ancien ministre du plan, M. Diawarra, en indique deux sortes : une "en faveur des revenus", et une autre "en faveur de l'amélioration des conditions d'existence et de l'aménagement du cadre de vie". Mais les autorités abordent cette deuxième action comme un défi qu'il faut relever, et l'on parle même d'une "transformation complète des conditions d'existence", la responsabilité de cette transformation incombant (naturellement) aux Ivoiriens, par ailleurs, bénéficiaires des avantages induits. Ces acteurs, jurent les autorités politiques, ont une base d'appui de leurs actions, la croissance (économique) amorcée au cours de la décennie écoulée.

Par "conditions de vie" les autorités entendent l'amélioration du logement et des services, notamment l'eau et l'électricité, tant en milieu rural qu'en ville. Les efforts à accomplir dans ce domaine sont immenses. A Abidjan par exemple, "à côté des constructions modernes et imposantes que nécessite le

1 Diawara M., ministre du Plan : exposé au 5ème congrès du PDCI-RDA, *Fraternité Hebdo*, octobre 1970.

développement de la Capitale, une action en profondeur devra être menée pour la rénovation et l'aménagement de quartiers populaires tels que Treichville et Adjamé afin d'y améliorer les conditions de viabilité, d'y créer les équipements collectifs susceptibles d'y rendre la vie et l'habitation plus confortables, plus agréables et plus enrichissantes" (2). De nombreuses autres propositions sont avancées, en particulier celles du MCU, de mettre à la disposition des investisseurs ivoiriens et étrangers des terrains équipés en vue de la construction de leur habitation personnelle, de l'édification des bâtiments commerciaux ou industriels, ou encore, de poursuivre la création de zones urbaines nouvelles (3).

Nous allons consacrer les pages qui suivent à la présentation et à l'analyse de la politique urbaine et des actions étatiques en matière de logement à Abidjan, au cours des trente dernières années. L'accent sera mis ici sur les deux premières décennies de l'Indépendance. Les années quatre-vingts, caractérisées par une nette implication d'acteurs internationaux, en particulier de la Banque mondiale, sera brièvement évoquée sans donner lieux à des analyses systématiques ; celles-ci devant faire l'objet du septième chapitre.

2 *ibidem*.

3 Thierry-Lebbe A. ministre de la construction et de l'urbanisme : exposé au 5ème congrès du PDCI-RDA, *Fraternité Hebdo*, octobre 1970.

I - LA RECHERCHE D'UN CADRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

1 - Les principes de base

Dès la fin des années 1960, Abidjan est dotée d'un quatrième plan d'urbanisme. Ce plan définira le cadre des interventions publiques, qui se poursuivent encore aujourd'hui. Comme dans l'énoncé de tous les documents analogues, celui-ci a pour but de favoriser "le développement harmonieux et cohérent de l'espace urbain". Ses options d'aménagement doivent être recherchées en fonction de la stratégie suivante : *"l'affirmation et le renforcement de la prépondérance d'Abidjan comme capitale et premier pôle de développement économique du pays"* (4). La crise du logement, le déficit de la production de terrains à bâtir, le sous-équipement en infrastructures et services collectifs, les liaisons domicile-travail cauchemardesques, constituent les autres données de base que les planificateurs doivent prendre en compte dans la définition des options. L'un des objectifs du plan consistera donc à corriger ces déséquilibres, grâce à des orientations et à des choix de parti d'aménagement appropriés.

Le nouveau plan doit être optimiste dans ses prévisions, démographiques notamment, avertissent les décideurs. Ils se fondèrent sur l'hypothèse d'un maintien du rythme de la croissance ainsi que de ses modalités : un taux annuel de 12%, dans lequel l'apport migratoire représente 9,5% contre 2,5% au croît naturel (5). Dans cette perspective optimiste, les décideurs, inspirés par les experts, recommandèrent aux techniciens de rechercher *"un schéma très souple, permettant de travailler sans trop de risques d'erreur, tout en ne constituant pas un barrage au jeu*

4 AURA : *Plan d'aménagement d'Abidjan*, rapport justificatif, 1969. p. 7.

5 *Ibidem.*

des investissements et aux opérations immédiates nécessaires par l'extension permanente de la ville" (6). Ces recommandations se veulent l'expression d'une nouvelle conception de l'urbanisme pour les pays en développement, celle dite du "Action planning" ou "urbanisme opérationnel" proposée par l'urbaniste britannique Konigsberger. Selon cette conception, les études urbaines ne se justifient que par la nécessité de "guider l'action des pouvoirs publics". Mais dans le tiers monde plus que dans les pays industrialisés, la rapidité et l'accélération du rythme des mouvements de croissance ont surimposé la variable temps comme une dimension particulièrement importante de l'urbanisme. L'urbaniste doit absolument prévoir l'ordre et la vitesse d'exécution des opérations. Il doit tenter, d'une part de réduire le délai qui sépare l'investissement du bénéfice qu'il procure, et d'autre part, faciliter la réalisation d'autres programmes, d'emploi notamment, à partir des actions déjà menées. Une autre originalité de cet urbanisme opérationnel, consiste dans son analyse de la ville. Celle-ci n'est plus considérée comme une entité enserrée dans ses murs ; elle est analysée au contraire dans ses relations avec sa région, par rapport à son intégration dans l'économie nationale, voire internationale. D'où une certaine souplesse pour permettre une réaction positive à chaque sollicitation de l'environnement. Pour tenter de comprendre ces principes et les mesures d'exécution ultérieures, arrêtons-nous un instant sur les réalisations qui ont précédé ce nouveau départ.

2 - Aux origines de cette recherche : les déséquilibres en tout genre

A l'Indépendance, les tendances du développement spatial de la ville sont dessinées par trois plans antérieurs mis en place en 1928, 1952 et 1962. La "vocation" résidentielle de la zone de Cocody, et l'extension sur le Banco définies

6 Il est recommandé aux techniciens, "dans un deuxième temps, de mettre sur pied une structure d'enquête permanente, en s'aidant des techniques modernes d'informatique" ; Ibid.

par le plan Badani en 1952, sont confirmées en 1962 par le plan SETAP (7). Celui-ci projette, par ailleurs, la multiplication des aires d'activités au-delà du littoral et de l'île de Petit-Bassam, zones d'activités privilégiées par le plan Badani. En revanche, est remise en question, la petite zone industrielle développée au fond de la baie de Cocody (avec la scierie de l'Indénié et la savonnerie Blohorn), conformément aux options du plan d'aménagement et d'extension défini en 1928. Si l'association activité et habitat singularise le plan SETAP, celui-ci se caractérise par son malthusianisme marqué : la population prévue à l'horizon 1972, 400 000 habitants, est dépassée dès 1966. Ceux-ci accordèrent peu de place à la fonction résidentielle et privilégièrent les activités industrielles, auxquelles sont affectés des terrains. L'habitat n'est toutefois pas oublié. Le plan de 1952, en esquisse les tracés, mais sans prévoir la croissance des quartiers affectés ; ce qui constitue un point faible de ce plan, auquel l'on doit les principaux aspects du paysage urbain actuel : une ville cloisonnée marquée par un profond déséquilibre Nord-Sud quant à la répartition des emplois et de la population (8). Il en résulte des coûts de fonctionnement élevés et pour les usagers une accessibilité inégale aux équipements. Le plan SETAP donne une plus grande importance aux zones d'habitat. Dans ce domaine, la politique de logement héritée de la période coloniale est celle d'une intervention des pouvoirs publics. Celle-ci se fait directement par l'offre de logements économiques, et indirectement, par la mise à disposition des constructeurs, de terrain à bâtir : l'Etat est donc lotisseur et promoteur immobilier.

Dans le domaine du foncier où, on l'a vu, l'héritage consiste, en un arsenal de dispositions réglementaires, l'Etat procède à des réaménagements de l'existant. Ceux-ci ont pour but de permettre un accès du sol à ceux qui ont les

7 SETAP, Société d'études et de travaux d'aménagements publics

8 Yapi-Diahou A., 1984 op. cit. ; Armand M., 1984, op. cit. pp. 151-163.

moyens de le mettre en valeur, et de faciliter ainsi la modernisation de la ville, par l'élévation du niveau de qualité des constructions. Ainsi, en 1962, un arrêté présidentiel supprime le permis d'habiter, et soumet les terrains concernés au régime de la concession, sous réserve pour les bénéficiaires de s'inscrire dans les procédures d'usage. Par ailleurs, le lotissement urbain, à usage d'habitation reste une compétence quasi exclusive de l'Administration, mais celle-ci se contente d'opération de faible ampleur, offrant des lots sous-équipés et de taille frustre. La plupart de ces lotissements, comme ceux de Koumassi, sont destinés à recaser des populations déplacées par différents travaux d'infrastructures (Cf. supra).

En 1963, le nouvel Etat ivoirien se dote d'une société immobilière en créant la SOGEFIHA qu'il finance intégralement. La nouvelle société a pour objet de recueillir et d'utiliser les ressources affectées par l'Etat à la promotion de l'habitat rural et urbain. C'est donc l'organisme d'exécution des programmes gouvernementaux en matière de logement. Cette dépendance vis à vis de l'Etat lui ôte toute liberté d'action (Cf. infra). Mais ce dernier ne livrera ses premières réalisations, environ 340 logements, qu'en 1965. En 1968-1969, quand l'Etat lance ses nouveaux programmes, le parc de la SOGEFIHA compte neuf cents logements, concentrés à Cocody ; la plupart étant affectés aux coopérants et hauts fonctionnaires ivoiriens.

En 1964, la SICOGI sort de la fusion de deux sociétés préexistantes, la Société d'Urbanisme et de Construction de Côte-d'Ivoire (SUCCI) et la Société Ivoirienne d'Habitation en Côte-d'Ivoire (SIHCI) : la majorité des actionnaires étant issus de la CDC. La nouvelle entreprise ajoute aux anciens sociétaires français, de nouveaux venus. Parmi ceux-ci figure l'Etat ivoirien, détenteur de la majorité des capitaux : 56% contre 17% pour la CDC et 17% pour la CCCE (9). La SICOGI est ainsi une société d'économie mixte; ce qui lui laissera une

9 Caisse Centrale de Coopération Economique. Depuis 1992, cet organisme a pris le nom de Caisse Française de Développement (CFD).

certaine autonomie d'action, notamment pour rechercher des financements et déterminer la gamme de logements à proposer. Elle conserve, au niveau des réalisations, la tendance de la SUCCI, en construisant et en équipant elle-même de véritables quartiers, où sont proposés des logements économiques en bande ainsi que des appartements. Elle abandonne donc les habitations à bon marché, de la SIHCI, habitations sommairement aménagées, destinées à loger le plus grand nombre de personnes, le plus rapidement possible (10). La production annuelle, des sociétés immobilières, se situe autour de 1 000 logements en moyenne, mais elle reste encore insuffisante au regard des besoins. Ceux-ci sont estimés à quelques 18 000 logements en 1967, par le MCU.

L'héritage légué par l'Administration coloniale ne comporte aucun instrument de financement de l'habitat (11). Ce qui oblige les sociétés immobilières à recourir directement ou indirectement à des organismes de prêts, nationaux et étrangers, ou à des entreprises qui acceptent de préfinancer les travaux.

Localement, deux organismes de financement sont recensés : le Crédit de la Côte-d'Ivoire et la Caisse Autonome d'Amortissement. Le premier, dissout en 1989, est une société d'Economie Mixte associant à l'Etat ivoirien la Caisse Centrale de Coopération Economique (France). Spécialisé dans les prêts à la consommation, il ne s'ouvre (1967-1968) aux sociétés immobilières que tardivement, grâce à un concours financier de la CCCE, sous forme d'augmentation du capital. Mais les crédits aux sociétés immobilières allèrent surtout à la SICOI, société où la CCCE est également sociétaire. Le second, la Caisse Autonome d'Amortissements (CAA), est un établissement public à caractère commercial, chargé notamment du service de la dette publique. En 1967-68, le secteur de la construction représentait 38% environ de l'encours de la gestion des dépôts (12). Mais la potentialité de ces

10 SEMA CASHA, 1965, op. cit., rapport n° 15 l'habitat moderne.

11 Voir sur ce point Yapi-Diahou A., 1981, op. cit.

12 Fadeuilhe, op. cit. 1970.

deux organismes reste faible, en regard du déficit. D'où le recours aux marchés financiers extérieurs, par les sociétés immobilières publiques.

Sur ce marché extérieur, la Caisse Centrale de Coopération Economique reste le principal bailleur jusqu'en 1968. Le secteur du logement représente 40% de ses crédits jusqu'en 1975, contre 27% à l'agriculture et 13% aux équipements collectifs (13). Ces prêts sont accordés à des conditions de taux (3,5%) et de durée avantageuses (12 à 20 ans), et la SICOI reste quasiment la seule institution bénéficiaire. A partir de 1968 cependant, est amorcée une diversification. Des prêts américains, garantis par l'US-AID, (14) sont alors accordés à la SOGEFIHA, qui bénéficie également des premiers concours norvégiens.

De ces contraintes de financement résulte la cherté des loyers, qui entraîne le détournement des logements économiques par les catégories moyennes : en 1963, 47,4% des occupants des logements économiques à financements publics, travaillent au Plateau, siège des grandes administrations de l'Etat (Yapi-Diahou ; 1984).

Dans les périmètres de la ville coloniale, la taudification gagne l'espace bâti, tandis que les sites difficiles à aménager (marécages) sont investis, on l'a vu, par un habitat précaire (Cf supra). Quant aux zones périphériques, elles se transforment en fronts d'urbanisation. Fadeuilhe explique le pourquoi de ce mouvement et laisse entrevoir ses conséquences : "l'Administration ne distribuant pas les terrains avec suffisamment de célérité, les candidats constructeurs ont construit sans se préoccuper des plans d'urbanisme existants (cet habitat se trouve en partie sur une future zone industrielle) ni de demander un permis de construire. Le plus grave est que des investissements importants ont aussi été réalisés car ce quartier est

13 Dutheil de la Rochère J. : *L'Etat et le développement économique de la Côte-d'Ivoire*, IEP de Bordeaux, 1976

14 Les fonds sont d'origine privée (société d'Assurances) prêtés pour 20 ans au taux de 6,5%. Mais en fait ce prêt coûte très cher à la SOGEFIHA car l'US-AID prélève au passage 2%, condition d'offre de son aval.

construit en dur. Il y a un semblant d'alignement, une école privée s'est installée de même qu'un dispensaire". Très dynamiques, ceux-ci sont ouverts dans les banlieues Nord (Abobo), Est (Rivière) et Ouest (Yopougon), grâce à la complicité des propriétaires terriens locaux et des citoyens en quête de terrain à bâtir. L'Etat est absent sur le terrain, mais il suit le mouvement, derrière une apparente impuissance. Qu'il s'agisse des banlieues, des taudis et bidonvilles du centre, tous générés par la crise du logement, l'Etat voit dans ces différentes formes urbaines un défi à son modèle d'urbanisme. Car on admet avec Armand que le plan de 1928 comme celui de 1952 procède davantage d'un tracé de voies et d'un zoning que d'une véritable planification. Selon ce modèle, la ville prend les attributs d'une vitrine, où l'on doit pouvoir lire et apprécier les succès économiques dus au modèle libéral adopté. En effet, pour les autorités politiques ivoiriennes, le libéralisme et le progrès social ne sont pas antinomiques. Le développement économique doit permettre de "financer le social" et le développement global. Mais, avant de passer aux actions visant à faire face aux effets de ce développement urbain "hors norme", c'est à la connaissance préalable des problèmes que l'Etat accorde la priorité. De 1963 à 1967, plusieurs études lourdes, portant sur la population, l'emploi, l'habitat et divers autres thèmes, sont commanditées à des bureaux d'études extérieurs. Ainsi le cas de la SEMA dont les travaux mettent en évidence les nombreux déséquilibres entre l'évolution de la demande et de l'offre, en matière de logement et d'équipement. Les impératifs de la connaissance, préalables à des choix de solution justifient dès 1964, la création du BNETD ; au sein duquel sera installé dès 1968, l'Atelier d'urbanisme de la région d'Abidjan (AURA).

Ces études lourdes mirent en évidence de profonds déséquilibres dans l'organisation de l'espace abidjanais, devant lesquels il devint urgent de réagir (15). Les conclusions et les propositions des consultants serviront de

15 *Enquêtes socio-économiques sur la ville d'Abidjan* par la SEMA avec sous-traitance de la partie sociologique au Centre Africain des

base de travail aux urbanistes et aux experts, désormais ainsi mieux outillés pour assister les décideurs.

3 - Le plan AURA : marier l'emploi et l'habitat

La question de l'habitat, telle qu'elle est posée ici, comporte deux aspects majeurs. D'un point de vue spatial, le rejet des zones de résidence vers la périphérie, loin des aires d'activité, impose aux urbanistes de déterminer des sites capables de faciliter des opérations intégrées d'emploi et d'habitat. Sur un plan social et économique, il s'agit d'arriver à un produit accessible aux catégories de revenus modestes, mais présentant des qualités de confort et de sécurité.

Les urbanistes peuvent être guidés, sur le premier aspect, par les esquisses de schéma de structure à long terme établies par la SEMA. Ce schéma délaisse l'extension linéaire Sud-Nord (plan Badani) pour s'aligner sur celui proposé six ans plus tôt par la SETAP, à savoir une extension lagunaire de la ville. *L'argument de la solidarité du complexe océan-lagune et activités économiques* est mis en avant pour justifier ces choix (16). Ces raisons sont confortées par les inconvénients du site, au Nord. Celui-ci est considéré comme indifférent, de ventilation moins bonne ; ces défauts étant aggravés par des difficultés d'assainissement et d'alimentation en eau due aux accidents du relief.

Sciences Humaines Appliquées (CASHA).

- *Etude de la zone suburbaine d'Abidjan* par la Compagnie d'Etudes Economiques et de Gestion industrielle (CEGI).

- *Inventaire des terrains sous l'angle des données physiques et foncières, examen des potentialités des sites, du coût et de la programmation des infrastructures et des besoins en surfaces vivrières*, par la Société d'Equipement de Côte-d'Ivoire (SECI).

16 La question de la solidarité "océan-lagune et activité industrielle" a été abordée par de nombreux auteurs, historiens, géographes et économistes. Voir Semi-Bi Zan, 1988 ; Dubresson A., 1984 et 1988.

- Corriger les déséquilibres

A partir de ce schéma, est élaboré le plan d'aménagement de 1969. Limité dans le temps, dix ans soit à l'horizon 1980, il est subdivisé en deux phases de réalisation, 1970-1975 et 1976-1980. Ce plan a pour mission de résoudre les problèmes les plus urgents, à savoir le déficit du logement, la lutte contre les formes d'habitat non planifié, ainsi que le sous-équipement des quartiers existants. Aussi devra-t-il, d'après ses grandes lignes :

- limiter, au Sud des deux ponts, le développement des industries au niveau de ce qui est prévu ; et, pour l'habitat, créer de nouvelles zones tout en densifiant les quartiers existants. En revanche, développer au Nord des deux ponts, des zones d'activités dans le voisinage des concentrations résidentielles existantes ou à créer. Ces dispositions visent à corriger, sinon à atténuer, les difficiles liaisons domicile-travail. Il faut donc "marier l'habitat et le travail".

- équiper dès le départ des nouveaux quartiers, avant toute opération de construction, et prévoir dans ceux déjà existants, les équipements nécessaires, afin de lutter efficacement contre le sous-équipement caractérisé. Dans les opérations immobilières futures, les promoteurs doivent intégrer les prolongements sociaux du logement (école, santé, culture, etc).

- permettre une alimentation en eau suffisante et la mise en place d'un réseau complet d'assainissement. Ceci fera l'objet d'un plan Directeur d'Assainissement.

- imposer des normes de densité afin de "lutter contre la sous-densification jugée trop coûteuse, autant pour la puissance publique, que pour les particuliers". Les normes adoptées sont variables d'un type de logement à l'autre : 200 habitants/ha dans les logements économiques, ce qui correspond à une moyenne de 4 personnes par logement. Dans les îlots d'habitat dit évolutif, les prévisions

tablent sur une moyenne de 150 habitants à l'hectare, les dix années suivant l'occupation des parcelles ; cette densité devant se stabiliser à 200 habitants à l'hectare !

- La périphérie Ouest, terrain d'accueil des programmes d'urgence

Les terrains marécageux de l'île de Petit-Bassam, bien que déjà immatriculés, sont délaissés pour les opérations immédiates, en raison des coûts d'aménagement jugés prohibitifs. Restent le plateau du Banco à l'Ouest, la zone de Cocody à l'Est, et d'Abobo au Nord. Les deux premiers sont ouverts sur des bras de lagune, ce qui représente un atout majeur pour le développement d'une ville à "vocation" portuaire et touristique. Les besoins en terrains à bâtir sont évalués à 400 hectares annuels dont la moitié pour les opérations d'habitat, contre environ 180 à 200 hectares pour les besoins de l'industrie.

Dans cette perspective, les techniciens procèdent à la délimitation administrative du périmètre urbain, lequel coïncide avec l'emprise du schéma de développement à long terme, et, sur une assez grande étendue, avec celle du plan d'aménagement (17). A l'intérieur de ce périmètre, *nul ne peut* se soustraire, en théorie, aux objectifs du plan et des contraintes générales, techniques ou réglementaires induites. L'aire d'application de cette mesure est celle de la ZAD telle que définie en 1967, et qui inscrit la ville dans un carré d'environ 20 kilomètres de côté. L'Etat en adoptant ce principe, tente de tout verrouiller, de manière à se constituer une importante réserve foncière.

Le passage à la phase de mise en oeuvre des grandes options arrêtées n'est envisageable que si les conditions pour le faire sont réunies. Et dans ce domaine, les réponses qu'on peut attendre ne sont pas du ressort d'un plan

17 La définition du périmètre participe aussi de la lutte contre la sous-densification, selon le rapport justificatif du plan d'aménagement.

d'aménagement. Les types de logement à développer, leurs localisations, les conditions financières de leur réalisation, de leur gestion, les problèmes d'accès au sol, la typologie des intervenants et la place de l'Etat dans la mise en oeuvre du plan, sont quelques-unes des questions importantes dont la bonne maîtrise peut garantir la réussite de ce plan. Maintenant la définition d'une politique de l'habitat, assortie de moyens d'exceptions conséquents, s'impose comme une nécessité impérieuse.

II - LA POLITIQUE DE L'HABITAT A LA RECHERCHE DE NORMES ET DE MOYENS

Les experts qui participent à la mise en oeuvre de l'habitat, notent l'absence d'une politique clairement fixée dans ce domaine, au milieu des années soixante. Aussi, tous les protagonistes de la politique de l'habitat trouvent-ils, dans une déclaration du président Houphouët-Boigny, en 1965, devant le 4^{ème} congrès du PDCI, les bases d'une doctrine, en la matière. Les indications essentielles, tirées de ce discours, consistent pour les urbanistes, dans la volonté politique proclamée par le chef de l'Etat "faire disparaître le dernier taudis de Côte-d'Ivoire..." à l'horizon 1975 au plus tard, de céder les terrains aux seuls détenteurs de moyens, capables de les mettre en valeur (18). La place de l'Etat dans l'action d'aménagement est annoncée. Celui-ci borne sa participation financière au VRD primaires et au tracé des voies.

Ces principes sont loin de recouvrir toute l'étendue et la précision (tant dans les orientations, les moyens, que les échéances) caractéristiques de toute politique d'organisation et d'action, fut-elle sectorielle. L'Etat va-t-il créer des lotissements économiques ou planifier les opérations des sociétés immobilières, ou cumulera-t-il ces deux types d'interventions, afin d'endiguer dans les délais impartis, dix ans, "tous les taudis" en développement ? Les interrogations sont ouvertes, mais les réponses relatives à l'habitat se feront attendre, jusqu'à la mise en place du plan d'aménagement, 1968-1970.

18 L'attribution des terrains est proclamée comme étant un acte politique, voir Fadeuilhe, 1970 op. cit.

1 - Le choix d'un habitat économique

Le concept réducteur de logement ayant été abandonné, au profit de celui de l'habitat, ce choix va influencer la politique gouvernementale en la matière. Celle-ci devient plus précise, en trouvant ses principes fondateurs dans la déclaration du président Houphouët-Boigny, sans négliger l'héritage des sociétés immobilières, SICOI et SOGEFIHA.

La doctrine définit l'Etat comme acteur central du processus d'aménagement et de promotion immobilière, reconduisant ainsi les principes en vigueur sous la colonisation. Il s'agira désormais pour lui, de s'associer un plus grand nombre d'intervenants, individus, associations et autres collectivités, afin de faciliter la réalisation de ses objectifs en matière d'habitat. Quant aux types d'actions à mener et aux normes techniques à respecter, cette politique opte pour les opérations groupées, en logement économique; elle préconise la réalisation de nouveaux lotissements et, enfin, réclame l'adoption de normes élevées en matière d'équipement dans ces derniers.

Les experts tentent d'abord de **cerner le concept d'habitat économique**. Cet habitat peut se comprendre soit comme un habitat à coût de construction économique, soit comme un habitat destiné aux faibles revenus. Dans les deux cas, il lui est appliqué un loyer faible. De ce point de vue, les deux concepts se recoupent : on va chercher à réaliser des logements bon marché pour des personnes disposant de faibles revenus. Mais sous d'autres considérations, l'habitat économique se distingue de l'habitat social. En effet, le loyer des logements économiques est déterminé à partir des composantes de son prix de revient (coût de construction, modalité de financement). Dans le cas du logement social, le loyer est fixé sans référence au prix de revient ; il est abaissé artificiellement et un organisme spécialisé prend en charge la différence. L'habitat économique peut être également défini par

rapport au revenu moyen, dans une agglomération : un loyer correspondant aux possibilités financières des personnes ayant un revenu inférieur à la moyenne. Il peut encore se distinguer de l'habitat pour le plus grand nombre, bien qu'il implique aussi une certaine taille d'opération (opérations groupées de plusieurs centaines de logements). L'habitat économique n'est qu'une partie de "l'habitat pour le plus grand nombre".

Le coût de construction est déterminé, on le sait, par un ensemble de facteurs (19). Citons les plus contraignants dans le cas particulier des opérations d'habitat économique : le site, la forme horizontale ou verticale des constructions, la densité de l'habitat, le régime de concession des lots, le niveau de l'infrastructure, les choix architecturaux, les moyens techniques de la mise en oeuvre, et enfin, plus importantes, les conditions de financement. Tous ces facteurs influent sur les coûts de façon interdépendante. Néanmoins quatre d'entre-eux seulement font l'objet d'une grande attention de la part de l'Etat : il s'agit du régime de concession du sol, du niveau de l'infrastructure, des techniques de mise en oeuvre et enfin des conditions de financement. Dans ce train d'investigations, l'Etat doit aussi préciser et adopter les critères d'éligibilité des bénéficiaires de son intervention, s'agissant des logements économiques, ou des lots : la prévention contre les détournements de parcelles de terrain ou de logements par d'autres catégories de la population, est un souci pour les autorités publiques.

- Titre de concession et aménagement de terrains : les vertus du bail emphytéotique et des sociétés d'équipement

Le **titre de concession** des terrains, bail emphytéotique ou attribution en propriété, est pour les experts un élément important, et les choix officiels dans ce domaine seront décisifs, sur les conditions de la mise en oeuvre de la

19 E. Petricelli ; Yapi-Diahou, 1978 ; Yapi-Diahou, 1981.

politique d'habitat économique. Les experts trouvent dans le bail emphytéotique des vertus modératrices, sur les coûts de production du logement, car l'équipement des terrains n'est plus à la charge du promoteur ; il incombe à l'Etat, en vertu de sa qualité de propriétaire des terres vacantes. De plus celui-ci entend céder les parcelles à prix coûtant. Mais le régime du bail emphytéotique, jusque là réservé au secteur des activités, soulève la question du type de promoteurs à privilégier ou à intéresser, sociétés immobilières publiques ou non, groupement d'employeurs, sociétés civiles immobilières. En aval de cette question, se pose le problème de la forme de cession des logements, qui seront produits sur les terrains régis par ce régime de concession : location simple ou location vente. Aux experts de trouver la formule d'intervention publique la plus appropriée, en tenant compte d'une part des objectifs déjà évoqués, en offrant des terrains mieux équipés, et d'autre part de la volonté de l'Etat de garder le contrôle effectif du marché foncier afin de maîtriser le développement de la ville.

Trois formules sont discutées. La première est favorable à l'équipement des terrains directement par l'Etat. Elle a l'avantage de faciliter un contrôle étatique parfait du plan d'aménagement, mais elle assujettit l'ouverture des lotissements aux disponibilités financières annuelles de ce dernier, d'où une grande instabilité. D'autre part, l'équipement des terrains entraîne une trop grande mobilisation des fonds publics, même s'il s'agit de terrain à céder par la suite. Cette solution paraît inadaptée à la situation des pays en voie de développement où, d'après les experts, les investissements directement productifs doivent l'emporter sur ceux non productifs. Une deuxième formule consistant en l'intervention des sociétés immobilières a été écartée, en raison des risques qu'elles contiennent : hausse des loyers et exclusion des économiquement faibles, due à la répercussion brutale des coûts d'infrastructure (20). La troisième et dernière solution préconise la création

20 Ce même effet peut être produit, du fait d'une diminution des capacités de construction des sociétés immobilières publiques, consécutivement à l'immobilisation de capitaux dans des charges foncières.

d'organismes d'équipement de terrains, "une caisse d'équipement des terrains urbains qui prendrait en charge la réalisation des infrastructures et qui, pour les logements très économique, mettrait le terrain à la disposition du constructeur moyennant une location très modique". En effet cette solution retient la préférence des experts, sous réserve de lui associer un système de cession par bail emphytéotique. Quant au statut juridique des sociétés à créer, sociétés d'économie mixte ou sociétés d'Etat, c'est aux décideurs politiques de le déterminer. Les avantages d'une telle formule ne manquent pas, soutenus parfois par des calculs économiques.

Leurs auteurs parient sur le fait que ces organismes, "disposant de ressources propres, taxes ou emprunts, peuvent avoir une "capacité de production" régulière, et mettre des terrains à la disposition des sociétés immobilières, au fur et à mesure de leurs besoins. Quant à ces sociétés, assujetties à des charges foncières moins lourdes, elles peuvent étaler l'amortissement des terrains sur une durée beaucoup plus longue, et faciliter des niveaux de loyers compétitifs. Elles disposeraient ainsi de ressources propres, une fois l'équipement amorti. Le bail a une autre vertu : il est perçu comme une arme efficace contre la spéculation foncière et la réalisation de plus values inconsidérées. La répercussion du prix de terrain sur les loyers est faible, estimée de 5 à 10% par an, selon la durée de l'amortissement, soit pour une parcelle de 100 m² de l'ordre de 250 à 500 F FCA par mois". Le régime du bail emphytéotique, soutiennent par ailleurs les experts, "aurait l'avantage de permettre une récupération rapide et sans procédure des terrains une fois l'opération amortie. Si les terrains sont cédés, l'utilisation des sols dépendra des sociétés immobilières". D'où le lien entre le régime d'attribution du sol et la nature des intervenants (21).

21 Sur ces points : différents documents de travail des années soixante "découverts" à la documentation du ministère de la Construction ont été exploités.

- Infrastructures : parier pour l'avenir.

Les infrastructures constituent un troisième point de discussion important en raison de leurs impacts sur les coûts. La société d'équipement Côte-d'Ivoire (SECI), dans un souci de compression des coûts, préconise pour les lotissements économiques, des terrains d'une pente moyenne comprise entre 1% et 10%. Au-dessous de 1% de pente, le terrain devient très difficile et très coûteux à assainir, à moins de remblais généraux ou de stations de relèvement qui ôtent au lotissement tout caractère économique. Au-dessus de 10%, les terrains ne peuvent supporter que des constructions de moyen standing, pour lesquelles le coût de l'infrastructure est moins déterminant (22). Car, le relief généralement irrégulier, réduit les surfaces exploitables, et conduit à des densités de construction faibles ou à des terrassements ou fondations importants.

En ce qui concerne le niveau d'infrastructure, deux thèses s'affrontent. L'une, "minimaliste", préconise pour le lotissement économique un investissement minimum au départ, quitte à l'améliorer ultérieurement : l'argument est ici, de pouvoir ouvrir le maximum de terrain et éviter le développement des zones d'habitat échappant au contrôle de l'Administration. La thèse opposée défend l'idée qu'il faut réaliser un investissement durable dès le départ, ce qui évitera des reprises ultérieures onéreuses. De plus, une fois passée la phase d'habitat économique, cette solution permettra de récupérer, aux moindres frais, des terrains entièrement viabilisés et assainis pour de l'habitat de standing élevé. Autrement dit, on va faire supporter à l'habitat économique qui a une durée de vie de 15 à 20 ans, des charges considérables, notamment d'entretien. Les partisans de cette deuxième thèse parient donc sur les effets bénéfiques à plus long terme, surtout dans un système bien rodé de société d'équipement des terrains. Cette solution "maximaliste" préconisée par ailleurs par la SECI, obtient la préférence des décideurs, ceux-ci s'étant déjà prononcés pour

22 SECI op. cit.

la création d'une société d'équipement des terrains pour accomplir cette tâche.

Il en résulte la construction d'une infrastructure primaire de bonne qualité : voirie revêtue, assainissement pluvial par fossés revêtus et eaux usées par collecteur séparé. La qualité de l'infrastructure secondaire et tertiaire n'est pas rigoureusement déterminée; elle peut consister simplement en "une voirie non revêtue lorsque la pente du terrain le permet, sans bordure, avec fossés en terre ou revêtus selon la pente, et accotements en graveleux" (23). A l'intérieur des îlots, l'utilisation des chemins de piétonniers comme collecteurs d'eaux pluviales est retenue, qualifiée de solution la plus économique. Selon le degré de perméabilité du sol, les eaux ainsi collectées seront rejetées dans les fossés longeant les voies, ou dans les zones libres en creux, pour être absorbées. Les canalisations enterrées obtiennent la préférence, pour l'assainissement des eaux usées. En ce qui concerne la desserte en eau, le système des bornes fontaines est rejeté, considéré par les autorités comme une solution dépassée et génératrice de fraudes : elles lui trouvent le défaut d'entraîner des ventes d'eau à des prix parfois prohibitifs. Elles lui préfèrent le raccordement des logements au réseau par des branchements privés. Pour l'électricité, les raisons sécuritaires, et la lutte contre les branchements clandestins (piquages à l'aide de perches qui sont extrêmement dangereux), motivent le choix de desservir chaque logement de préférence par système enterré.

- Le tâcheronnage et la préfabrication industrielle éliminés

Les moyens techniques de mise en oeuvre des constructions sont un élément déterminant des coûts, et à ce niveau, trois solutions sont explorées : le tâcheronnage, l'entreprise de construction classique, et l'industrialisation ou préfabrication. La solution technique renvoie logiquement au choix du type des matériaux de construction.

23 Fadeuilhe J. J., 1970, op. cit..

Le tâcheronnage est admis comme étant la solution la plus économique, mais elle ne sera pas retenue (24). Les experts lui trouvent un inconvénient majeur : "la faible qualification du tâcheron". Le tâcheronnage est un système d'organisation de la production dans lequel le travailleur est rémunéré "à la tâche", c'est-à-dire à la quantité de produits réalisée : longueur de mur monté, surface carrelée, etc. Le travailleur appelé tâcheron, est à son propre compte. Il fait partie de la main-d'oeuvre errante à la recherche d'un contrat, auprès des entreprises de BTP ou de particuliers (25). Les matériaux, et quelquefois l'outil de travail, sont fournis par le promoteur, qui assure naturellement la coordination entre les différents corps d'Etat. Néanmoins certains ouvrages sont souvent de qualité douteuse, et les malfaçons ne sont pas rares. Il devient alors indispensable de faire surveiller le tâcheron en permanence par un technicien expérimenté ; ce qui diminue la rentabilité de cette solution. Cette solution est limitative quant aux techniques qui peuvent être employées : les moyens à mettre en oeuvre doivent être simples et ne pas nécessiter de matériel important, les plans doivent être clairs et faciles à exécuter.

L'entreprise sera retenue, considérée comme la solution la plus courante, par rapport au tâcheronnage. De plus, argumentent les experts, tous les partenaires y sont rodés. Une autre vertu de cette solution : elle a l'avantage d'offrir au promoteur une palette de choix, après un appel d'offres, une consultation ou par entente directe. Ce qui permet d'obtenir des prix de revient plus bas pour de gros volumes de travaux, dans des délais parfois plus courts.

La solution industrielle par préfabrication lourde ou légère, totale ou partielle, est également écartée ; experts et décideurs redoutant des effets néfastes sur l'emploi, en plus des gros investissements qu'elle exige. S'agissant des

24 Mais on reviendra à cette solution, à propos des changements dus à la crise.

25 Jouhanneau A. : *Bâtiment et travaux Publics : les effets de la production manufacturière, tacherons et entreprises industrielles*, centre ORSTOM de Petit-Bassam.

matériaux, ceux de types traditionnels sont délaissés au profit du parpaing de ciment. Comme partout ailleurs dans le tiers monde, l'on évoquera les difficultés d'approvisionnement et les coûts d'entretien des constructions réalisées avec ces matériaux pour justifier ce choix. La terre stabilisée au ciment est également rejetée, car les expériences connues n'ont jamais été suivies de réalisations à grande échelle. Face à ces derniers, le parpaing de ciment est considéré comme le matériau le plus économique, car il est fabriqué le plus souvent directement sur le lieu du chantier par l'entrepreneur. De plus, celui-ci dispose d'une sécurité d'approvisionnement en ciment, assurée à Abidjan, par deux cimenteries.

- Privilégier l'hypothèse du recours aux financements extérieurs.

La recherche de **conditions de financement** s'appuie sur une analyse des conditions déjà exploitées par la SICOGL et la SOGEFIHA. Ce bilan inclut à la fois l'origine des capitaux et les conditions de taux et de durée d'octroi des crédits. Il révèle notamment l'absence d'un marché financier.

L'Etat en décidant de se maintenir dans la promotion immobilière et foncière, et de s'engager dans des opérations de logement économique, doit trouver les meilleures conditions d'autofinancement. Mais les experts sont convaincus qu'il sera difficile de se passer des sources de financement extérieures. D'où ils travaillent avec l'hypothèse, du recours aux bailleurs de fonds extérieurs, s'appuyant sur le fait que "la Côte-d'Ivoire est politiquement stable" et mérite la confiance des bailleurs de fonds". Le problème en revanche, sera celui de trouver sur le marché financier international, des taux d'intérêts et une durée de prêts compatibles avec des loyers économiques.

Ainsi, ils orientèrent leurs réflexions et prospections plutôt vers des actions qui permettraient d'obtenir à posteriori des loyers économiques. Ils imaginèrent deux types d'actions. L'une sur les loyers, grâce à une législation appropriée, et l'autre sur la gestion des crédits octroyés, par un organisme spécialisé à créer.

L'idée, concernant les loyers, était de revenir par la voie législative à un contrôle des loyers, en déterminant des niveaux, sans perturber le marché du logement du secteur locatif privé. Car nul n'ignore la finalité spéculative des opérations, dans ce secteur ; les loyers doivent donc être plafonnés à un niveau qui garantisse aux investisseurs des revenus locatifs suffisants, pour éviter de freiner la construction et accentuer la crise du logement. Outre l'amortissement de l'investissement, le loyer doit permettre un entretien correct et favoriser la modernisation des logements. De son côté, le locataire doit comprendre qu'il est impossible de descendre en dessous d'un certain taux plancher. D'autant que le montant du loyer sera déterminé en fonction de l'appréciation qu'il donnera de son logement lors d'une opération d'enquête (26). Mais ce type d'action est repoussé par les autorités politiques, qui ne cachent pas leur opposition à toute "*mesure autoritaire*" sur les loyers (Goly Kouassi, Fraternité Matin, 1967).

La deuxième action, d'ordre financier, pourrait être placée sous la responsabilité d'un organisme spécialisé. Elle consisterait en des avances de crédits aux sociétés immobilières, de façon à transformer en emprunts de longue durée (15 à 20 ans), des emprunts de courte durée. Mais cette facilité ne serait accordée que pour le financement d'opérations de grande envergure, portant uniquement sur la réalisation de logement économique. Cette structure devrait donc bénéficier de ressources affectées, d'autant que d'autres formes d'interventions sont

26 Ce loyer maximum sera défini selon un certain nombre de critères tels que la nature des sols, l'équipement en eau et électricité, le type de toiture, les appareillages sanitaires, la nature des murs, la localisation, le coefficient de vétusté, etc.

explorées. Ainsi les experts entrevoient des compétences élargies à la gestion du service des intérêts des emprunts des sociétés immobilières ou d'une partie du montant des constructions, des interventions sous forme de participation au capital des sociétés Immobilières. L'institution spécialisée viendrait ainsi diversifier les sources de financement existantes, et renforcer les moyens d'action des sociétés immobilières. La préférence des autorités politiques alla donc à cette solution. En 1969 sera créé l'Office de Soutien à l'Habitat Economique (OSHE) pour la mettre en oeuvre. Aux choix des solutions de financement, suit la recherche de normes architecturales permettant d'obtenir des coûts de revient compétitifs. Les normes proposées déterminent essentiellement des surfaces minimum et maximum des pièces et de coût par logement à ne pas dépasser. Par exemple, la surface des chambres est plafonnée à 12 m², celle du séjour comprise entre 14 et 17 m² ; le prix de revient de la construction par m² utile ne doit pas excéder 12 000 F FCA (1968). Mais cet organisme, même en disposant de ressources importantes ne pourrait être utile que si les réalisations envisagées ne sont pas bloquées par des obstacles d'ordre foncier. Les autorités, conscientes de cet enjeu, envisagent une refonte de la législation foncière, inspirées par les recommandations des experts.

2 - La réhabilitation du droit foncier coutumier

Après la délimitation du périmètre d'intervention et l'institution de la ZAD, les artisans de la politique urbaine préconisent une ouverture vers les communautés villageoises ébrié, afin de les associer à la réalisation des objectifs du plan d'aménagement. Car les programmes de réalisation du plan remettent en cause, par exemple les activités agricoles de ces aires péri-urbaines. La SEMA, tenant pour acquis que les villages ne quitteront pas leurs sites, recommande

d'en prévoir l'aménagement et éventuellement l'extension... Elle suggère deux indemnités compensatoires, l'une sur un plan collectif pour l'entité villageoise ; l'autre individuelle, consistant à l'attribution de lots. Sur les modalités de la mise en oeuvre de ces principes, le consultant insiste sur la nécessité d'organiser des campagnes d'information et d'explication auprès des populations. L'objectif est d'informer les villageois sur le programme, le devenir des villages, et d'une manière générale les avantages qu'ils pourront en tirer. Simultanément devront être mis sur pied, en liaison très étroite avec ces derniers, le programme les concernant et les modalités de sa réalisation.

Pour la population non Ebrié, habitant dans les villages ou les campements satellites, tel Blingué, un *recasement* est envisagé. Celui-ci doit préserver au mieux les intérêts de ces populations, c'est-à-dire ne pas les éloigner de leur lieu de travail. Il est même envisagé de leur procurer matériaux et aides pour favoriser, grâce à la qualité des constructions, l'intégration de ces ensembles au nouveau contexte des zones aménagées (27).

Fort de ces conclusions, l'Etat se laisse convaincre de la nécessité de cette adhésion des Ebrié à sa politique d'ensemble. Si les formes de cette association et les modalités de leur concrétisation restent à définir, l'acceptation par l'Etat de ce principe consacre une réhabilitation du droit coutumier ou du "droit de jouissance", au regard des textes sur le foncier. Cette association trouvera son expression dans des négociations directes, entre l'Etat et les communautés villageoises ebrié (28) détentrices d'un droit coutumier sur le sol. Il s'agit, par ces négociations, de trouver les termes et les conditions du transfert des terres de culture à l'Etat d'une part, et d'indemnisation des droits ancestraux des Ebrié (29), d'autre part. Le fait

27 SEMA, 1967 op. cit. pp. 21-22.

28 Dans la perspective de ces négociations, la composition du gouvernement est ouvert pour la première fois aux Ebrié, en janvier 1970. La SETU un an plus tard, recrutera ses administrateurs et nombre de ses cadres au sein de cette ethnie.

29 Yapi-Diahou A. 1981, op. cit.

d'intégrer parmi les préjudices, la perte des droits coutumiers (simples droits d'usage), dénote une certaine flexion de l'Etat, à l'égard de la réglementation officielle. L'Etat pouvait-il se dérober plus longtemps encore, étant donné la vitalité du mode de tenure foncière coutumière, alors que partout, son droit, sa légalité, ont du mal à pénétrer et à assujettir le corps social, comme le constate fort justement Pierre-Claver Kobo (30). En 1970, le village d'Anono (Cocody-Rivière) donne le départ et obtient du ministère de la construction la signature d'un "protocole d'accord", "le protocole d'accord de la création de la Rivière" (Cf. document). L'année suivante ce sera le tour de Yopougon-Kouté, pour un accord portant sur les terres du plateau du Banco (31).

30 Kobo P.C. : l'urbanisation et les droits coutumiers, in *Cités africaines*, n° 2, 1985.

31 Il ne s'agit pas de négociations globales Etat-Ebrié, où les Ebrié sont considérés comme un groupe unitaire centralisé. L'Etat négocie plutôt au coup par coup, avec chaque village, au gré de ses besoins. Mais pour l'Etat, "le droit coutumier n'étant pas un droit écrit, l'identification des propriétaires (coutumiers) ne peut se faire que par la collectivité villageoise (...) car elle seule connaît ses administrés et est garante de leurs intérêts". Voir Yapi-Diahou, 1981 op. cit.

DOCUMENT 1:

Protocole d'accord de la création de la "RIVIERA"

Article 1 - Le présent protocole a pour but de définir les termes de l'accord intervenu entre le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme et les notabilités d'Anono en vue de la réalisation de l'aménagement touristique d'intérêt national de la zone-Est d'Abidjan.

Article 2 - La Collectivité d'Anono, dans le but d'une participation effective à l'effort national accepte de favoriser la réalisation du projet Riviera en cédant en partie à l'Etat sa tenure coutumière aux conditions stipulées aux articles suivants.

Article 3 - En vue de prévoir et de favoriser l'extension du village d'Anono le gouvernement s'engage à ne pas porter atteinte aux droits des villageois sur une superficie de terrain égale à six fois la superficie actuelle du village. Cette superficie sera délimitée par la Collectivité d'Anono avec l'aide du gouvernement.

Article 4 - Le gouvernement s'engage, afin de préserver le droit des villageois et de leurs fils à la culture traditionnelle et familiale à ne pas porter atteinte à un domaine de culture dont la superficie des terres cultivées à la date du présent protocole.

Article 5 - La Collectivité d'Anono accepte d'abandonner ses droits à l'Etat sur le reste des terres en vue de la réalisation du projet Riviera moyennant une indemnité dont le montant est à définir entre les parties.

Article 6 - Le versement de cette indemnité sera effectué par les services du trésor, entre les mains de chacun des bénéficiaires dont la liste aura été dressée par les notabilités d'Anono. Les indemnités individuelles dues à chaque villageois seront déterminées avec l'accord de la Collectivité d'Anono.

Article 7 - En vue de l'amélioration de l'état sanitaire de leurs habitations nouvelles, la Collectivité d'Anono accepte l'aide technique des pouvoirs publics, particulièrement du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme qui fournira les plans de masse de la zone d'extension du village et des plans-type d'habitations.

Article 8 - La société de l'aménagement touristique de la Riviera, société en voie de création dans laquelle l'Etat ivoirien sera majoritaire, s'engagera à respecter les termes du présent accord. Dans le souci de faire participer chaque Ivoirien à la vie économique du pays, l'Etat pourra rétrocéder à tout citoyen des parts du capital social de la société. Le gouvernement reconnaît un caractère de priorité aux habitants de la région dans cette rétrocession de parts sociales.

Article 9 - Les Collectivités d'Anono s'engagent à favoriser l'accès des techniciens sur les différentes zones d'interventions définies par les études en cours dès la signature du présent protocole d'accord.

DOCUMENT 2

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU 10/03/1971

tenue à Yopougon-Kouté et relative à la prise de possession des terrains nécessaires au développement de l'agglomération d'Abidjan et à l'indemnisation des terrains coutumiers.

Participants :

- MM - le Sous-Préfet de Bingerville
- KRA LOUKOU, Agriculteur
 - le Député GADIE
 - N'GUESSAN André, Agriculteur
 - NANDJUIS Simon, Chef de Cabinet du MCU.
 - TIEMOKO Henri, Domaine Urbain
 - KOUMAN YAO Patrice, SICOI
 - PAOLI, DUA
 - SORMIOL, SICOI
 - PRODHOMORE, DUA
 - DICKET, SOGEFIHA
 - BOLOU, DUA
 - JACOB, AURA
 - MATHIAS, DUA
 - CIBELI, Conseiller technique au MCU.

Du côté villageois :

Les notables et une partie des habitants du village, au nombre d'une centaine.

La traduction est assurée par Pierre Gadié (32)

(Les villageois s'expriment par un porte-parole)

L'objet de la réunion est exposé par le chef de cabinet du MCU

1°/ Informer les villageois des positions prises par le gouvernement pour développer l'agglomération d'Abidjan.

2°/ S'entendre sur les modalités de prises des possessions des terres villageoises.

Les villageois rappellent le problème de l'extension du village. "L'administration a bloqué le dernier projet parce que tous les lots de la tranche précédente n'étaient pas mis en valeur".

Au sujet de l'extension de la ville, ils voudraient être assurés que toutes les zones les plus proches du centre de la capitale, telle que Cocody ne présentent plus de possibilités de construction.

Le Sous-Préfet de Bingerville : "C'est en fonction d'impératifs techniques que le Banco a été choisi". Konan (SICOI) souligne qu'à côté des inconvénients que les villageois vont subir, ils peuvent tirer des avantages de la nouvelle situation : développement des activités, création d'emplois.

Ils (les villageois) admettent donc le principe de l'extension, mais demandent ce que le gouvernement compte faire pour éviter que la population ne pâtisse des changements qui vont s'opérer.

Les notables se retirent pour délibérer. Puis propositions

32 Gadié est Secrétaire Général du PDCI, S/S de Yopougon, il est député et président du Conseil d'Administration de la SETU.

présentées par les villageois :

- paiement d'indemnités pour destruction de cultures,
- attribution pour la perte du droit d'usage du sol, de 2 lots à bâtir par hectare et d'une indemnité de 50 F FCA le m² au moins.
- assistance des sociétés immobilières pour faciliter les constructions des logements sur les lots attribués.

Propositions du gouvernement par le Sous-Préfet :

Indépendamment des indemnités pour pertes de récoltes, il serait accordé pour un hectare de terre 2 lots dont un en nature, et le second en espèce soit 100 000 F CFA. En outre on réservera les possibilités d'extension du village.

Il confirme ensuite que les sociétés immobilières pourront accorder leur concours aux constructions du village.

(...) Les villageois acceptent ces bases d'indemnisation à condition que l'indemnisation en espèce soit portée à 200 000 F CFA/ha.

Questions diverses évoquées :

- indemnisation pour perte de récoltes à la palmeraie de Yopougou-Gare. Affaire suivie par Monsieur le Sous-Préfet et l'Agriculture.
- emplacement des lots qui seront accordés. Ils seront en principe groupés au Sud du lycée technique avec une voie d'accès à la route de Dabou.
- indemnisation dans la zone d'extension du village. Il s'agit d'un problème interne à la collectivité villageoise. L'Etat n'intervient pas.
- limite de la zone d'intervention du village. Elle sera précisée sur le terrain par les techniciens.

Le Député

Le Sous-Préfet

Les notables

Le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme.

Le Chef du village

lu et approuvé

3 - Réglementation et codification des procédures foncières

Dans la foulée, de la recherche de normes et de moyens d'intervention, les responsables politiques et administratifs, relayant les experts, engagent la réglementation et la codification de certaines dispositions existantes. De nombreux décrets sont modifiés ; par exemple, le décret 67-11 du 18 janvier 1967 relatif aux lotissements privés est actualisé en 1970 (Cf. décret n° 70-293 du 13 mai 1970). De nouveaux articles y sont introduits, imposant des contraintes liées aux préoccupations du moment : dorénavant, d'après l'article 12 de ce décret, *"l'arrêté d'autorisation impose, s'il y a lieu, l'affectation de certains emplacements suivant un plan d'ensemble à la construction de bâtiments destinés à recevoir les prolongements sociaux et les équipements centraux nécessaires au lotissement"*. Le décret n° 70-338 du 25 mai 1970 intervient pour réglementer la procédure d'attribution des terrains urbains (33) ; c'est l'une des réglementations les plus importantes. En effet, ce décret définit, d'une part, la procédure imposable à tout postulant à un terrain urbain, et d'autre part, celle visant à l'instruction des demandes. On y trouve les critères d'éligibilité des attributaires : le nombre de lots en possession du postulant, de son conjoint, de ses ascendants ou descendants et de ses alliés en lignes directes, sa nationalité et sa situation de famille, dans le cas de terrain à vocation d'habitation ; et, pour les terrains à vocation industrielle, la situation du demandeur vis-à-vis du service des impôts et contributions, ses revenus, ses moyens de financement et leur origine, l'intérêt économique et social de l'établissement projeté. La question des compétences, dans la gestion des demandes n'est pas négligée, eu égard au *caractère politique de l'attribution*. Ainsi, l'instruction des demandes et la décision du choix des attributaires sont dévolues à des *"commissions d'attribution de loi"* instituées par le dit décret. La commission d'attribution des terrains à usage d'habitation comprend, outre

33 Terrain à usage d'habitation, terrain industriel et plus tard terrain commercial.

les membres du gouvernement, des représentants de la ville d'Abidjan, de l'Assemblée Nationale, de l'UGTCI, de l'Association des femmes ivoiriennes, de la Direction des Impôts ainsi que deux notables, l'Association des locataires et un représentant de la zone des terrains concernés (34). Ni les sociétés immobilières existantes, ni les sociétés d'équipement de terrain, dont le principe de la création semble admis, ne sont pressenties pour intégrer ces commissions. En étant les seules instances compétentes en matière d'attribution de lots urbains, à l'exclusion de tout autre organisme, ces commissions ont des responsabilités considérables. De la saine gestion de leurs prérogatives dépendra, pour une large part, la réalisation des objectifs déclarés, notamment les programmes d'habitat. A l'inverse une gestion défectueuse de ces responsabilités pourrait handicaper les réalisations des objectifs en question (35).

En 1971, un quatrième décret sera adopté relativement aux procédures domaniales et foncières. Si celui-ci définit les formalités exigées pour toute attribution de terrain, l'intention de ses auteurs demeure, avant tout, le besoin d'affirmer la prééminence du principe de l'immatriculation et la primauté du droit de l'Etat sur toutes les terres non immatriculées. Par exemple l'article 2 stipule que *"les droits portant sur l'usage du sol, dits droits coutumiers, sont personnels à ceux qui les exercent et ne peuvent être cédés à quelque titre que ce soit"*. L'opportunité et la

34 Les deux notables sont désignés par le Ministre de la construction et de l'urbanisme. En 1978, cette composition subit quelques modifications par le fait du décret 78-690 du 18-08-1978 : la représentation gouvernementale passe de sept à quatre ministres, la Direction des Impôts et l'AFI ne sont plus élues, en revanche le parti-Etat fait son entrée, à raison d'un délégué par sous-section de la zone de compétence de la commission.

35 Les critères d'éligibilité sont élargis aux conditions de logement du postulant au moment où il postule (insalubrité, insécurité, surpeuplement, menace d'expulsion ou d'expropriation), au rapprochement du lieu de travail à l'ancienneté de la demande par le décret 78-690 du 18-08-1978 modificatif de celui portant n° 70-338 du 25 mai 1970. Le nouveau décret limite les charges de la commission aux délibérations aboutissant à la désignation des attributaires. L'instruction des dossiers est confiée à des Services du MCU. En revanche la composition de la commission reste inchangée.

nécessité pour l'Etat de s'affirmer comme étant le maître du sol ne peuvent être comprises que placées dans la perspective d'une intervention publique accrue, dans la production de terrain à bâtir. En fait, ces rappels sur la préséance de l'immatriculation sur les droits coutumiers n'ont qu'un objectif, celui de préparer le terrain à l'organisme de promotion foncière, dont le V^e congrès (1970) du parti unique avait autorisé la création. A l'analyse des champs couverts par les différents textes cités plus haut, tout se passe comme si les autorités politiques craignent de voir le contrôle du foncier leur échapper, une fois la fameuse "caisse d'équipement des terrains urbains" créée. Une crainte certes justifiée, si l'on se reporte à l'idée et à la conception que les experts avaient de cet organisme lorsqu'ils la préconisaient : un instrument unique de promotion foncière, devant évoluer vers une autonomie d'action et de gestion (Cf. supra). Or, l'Etat, en gardant par commissaires interposés, le monopole du choix des attributaires et contrôlant ainsi la vente des lots, prive la société future des moyens de prétendre à une certaine autonomie financière. En effet sans liens directs avec les attributaires, la société n'aura aucun moyen de pression sur de mauvais clients éventuels. Ceux-ci étant sélectionnés par la commission, la Société devra donc s'en remettre à l'Etat, quant aux sanctions à prendre contre des "clients" défaillants. Voyons comment le travail des experts se traduit dans les faits, d'abord par la mise en place des structures suggérées, puis le fonctionnement de ces dernières et les résultats auxquels on aboutit.

III - LES STRUCTURES ET LEUR EVOLUTION

La mise en oeuvre des solutions explorées ou adoptées est conditionnée par la levée préalable de certains obstacles. Sur le plan technique, l'Etat n'ayant pas démantelé à l'indépendance les réseaux d'assistance datant de la colonisation, il peut les utiliser. Des structures d'intervention existent déjà, installées la plupart avec le concours de cette assistance : SOGEFIHA pour la réalisation des programmes d'habitat, BNETD et AURA pour les études techniques. C'est essentiellement sur le front des solutions de financement et de la maîtrise du foncier que devront porter les efforts de l'Etat.

1 - De l'OSHE à la BNEC et au CDMH (36)

On l'a déjà dit, jusqu'à la fin des années 1960, les opérations de logements économiques sont tributaires, directement ou indirectement, des organismes de prêts ou d'entreprises, extérieurs pour la plupart, qui acceptent de préfinancer les travaux. Il manque à la Côte-d'Ivoire un véritable instrument national d'autofinancement de sa politique de logement, ou à défaut, un mécanisme permettant d'atténuer les implications négatives de la trop grande dépendance à l'égard des marchés financiers extérieurs.

- Un office pour mobiliser les ressources publiques.

L'Office de Soutien à l'Habitat Economique est mis en place en 1969 ; il sera dissout en 1977 et relayé par la BNEC, laquelle sera liquidée en 1987. Organisme financier jouissant du statut d'Etablissement public, l'Etat le charge de réunir des ressources parafiscales et de les affecter aux opérations immobilières

36 OSHE : Office de Soutien à l'Habitat Economique ; BNEC : Banque Nationale pour l'Epargne et le Crédit ; CDMH : Compte de Mobilisation de l'Habitat

réalisées en logements économiques. Ces recettes affectées proviennent pour l'essentiel des taxes sur les salaires, les prestations de services, les rôles, et la surtaxe sur le carburant, de 3 F CFA par litre d'essence. Pendant ses trois premiers exercices, il consacre son action à répartir les ressources entre les sociétés immobilières. De 1969 à 1975 ses ressources cumulées dépassent les 14 milliards de F CFA ; ceci confirme les évaluations du groupement BCEOM-BNETD qui estime à 2 milliards, le potentiel de ressources drainées annuellement par l'OSHE, de 1970 à 1974. Son domaine d'action, le logement économique, ainsi que la variété de ses interventions promettent l'Office à une position stratégique au cœur de la politique du logement. En 1974, dans une étude consacrée au développement à Abidjan, le BCEOM-BNETD identifie quatre types d'intervention de l'OSHE.

- Des opérations de crédits, sous forme de prêts ou d'avances (Cf. tableau n°6), consentis aux deux principales sociétés immobilières, SICOI et SOGEFIHA ; la plupart sont des prêts à long terme, avec ou sans différé de 5 ans.

- Des avances spéciales de préfinancement des infrastructures, consenties sur le BSIE, afin de ne pas retarder les programmes des promoteurs. En effet, les charges d'infrastructures VRD (voiries et réseaux divers) des logements économiques incombent à l'Etat, et non à l'office. Malheureusement ces avances, non rémunérées, deviendront des subventions aux sociétés immobilières, en l'absence de procédure de remboursement par le Trésor. L'OSHE prend ainsi, malgré lui, la relève de l'Etat pour le financement des VRD.

- Des opérations de relais financiers, entre les sociétés immobilières et les banques locales; ces opérations visant à transformer en crédit à long terme des crédits bancaires à moyen terme.

L'Office expérimentera par ailleurs une autre opération auprès de la SICOI, en mettant à la disposition de celle-ci un crédit, de 437,6 millions de francs, à 3,5% avec 20 ans de différé d'amortissement, soit la durée du prêt. Les

conditions négociées dispensent l'emprunteur de remboursement du capital jusqu'à la vingtième année ; en revanche ce dernier doit verser sur un compte bloqué à la Caisse Autonome d'Amortissement, les intérêts fixés à 3.5% par an. Au terme de l'échéance du prêt, la 20^{ème} année, la SICOI choisit, soit de vendre les logements, et de rembourser les fonds avec le produit de cette opération à l'Office (auquel s'ajoutent les intérêts bloqués à la CAA), soit elle convertit les fonds en actions et augmente ainsi son capital de quelques 821,59 millions (intérêt et capital). Cette opération permet à la SICOI de disposer, dès la 5^{ème} année, d'une masse appréciable de liquidité et de renforcer sa trésorerie.

Au terme de ce bilan, l'Office apparaît pour le BCEOM-BNETD, comme "le seul organisme national, avec la CAA, à pouvoir consentir des prêts immobiliers à long terme". Pour ce groupement, l'OSHE est alors le rouage essentiel indispensable au financement du logement. D'où il déplore la débudgétisation du financement des infrastructures, cette situation créant de fait une nouvelle charge pour l'Office qui doit, par ailleurs, avaliser les opérations des sociétés immobilières, tout en leur fournissant des liquidités. En relayant l'Etat dans le financement des infrastructures, l'OSHE perturbe le bon fonctionnement des activités de crédits longs et bon marché, qui se trouvent ainsi continuellement en situation de pénurie (37). En 1976, l'Etat décide de revoir son mode d'intervention financière. Il en résulte une redéfinition des attributions, qui se traduit par une limitation de l'action de l'office au préfinancement des infrastructures VRD. Les activités de crédit sont transférées à la BNEC, une nouvelle structure de financement de l'habitat. Mais en 1977, l'Etat dissout l'OSHE et charge la banque de la gestion des fonds affectés à l'office dans le cadre du FSH.

37 BCEOM-BNETD : *projet de développement urbain à Abidjan : politique d'habitat et de promotion foncière rapport spécial sur les aspects juridiques, institutionnels et financiers*, 1974, 48 p.

TABLEAU N° 6 : AFFECTATION DES RESSOURCES DU FSH (EN MILLIERS DE F CFA) 1969-1978

! ANNEE !	! Ressource !	! Subvention !	! Prêts !	! Emplois !	! Total !
! ANNEE !	! totale !	! VRD !	! constr. !	! divers !	! emploi !
! 1969 !	! 1 310 !	! 103 !	! - !	! 104 !	! 207 !
! 1970 !	! 2 512 !	! 1 735 !	! 626 !	! 75 !	! 2 436 !
! 1971 !	! 1 647 !	! 114 !	! - !	! 332 !	! 446 !
! 1972 !	! 2 809 !	! 2 055 !	! 654 !	! 790 !	! 3 499 !
! 1973 !	! 1 204 !	! 1 289 !	! 469 !	! 498 !	! 2 256 !
! 1974 !	! 1 130 !	! 841 !	! 965 !	! 716 !	! 2 522 !
! 1975 !	! 3 745 !	! 3 189 !	! 643 !	! 2 232 !	! 6 064 !
! 1976 !	! 3 525 !	! 2 630 !	! - !	! 1 033 !	! 3 663 !
! 1977 !	! 8 899 !	! 4 048 !	! 3 439 !	! 463 !	! 7 950 !
! 1978 !	! 10 490 !	! 635 !	! 1 627 !	! 6 496 !	! 8 758 !
! TOTAUX !	! 39 003 !	! 16 639 !	! 8 423 !	! 12 739 !	! 37 801 !

Source : BNEC, 1979.

TABLEAU N° 7 : EMPLOIS DIVERS DES RESSOURCES DU FSH (EN MILLIERS DE F CFA), 1969-1978.

! ANNEE !	! PDU !	! Capital !	! SOGEFIHA !	! Trésor. !	! SICOI !	! OSHE-FSH !
! ANNEE !	!	! (1) !	! (2) !	! (3) !	! (4) !	! (5) !
! 1969 !	! - !	! 100 !	! - !	! - !	! - !	! 4 !
! 1970 !	! - !	! - !	! - !	! 14 !	! 56 !	! 5 !
! 1971 !	! - !	! - !	! 147 !	! 60 !	! 120 !	! 5 !
! 1972 !	! - !	! - !	! 396 !	! 228 !	! 161 !	! 5 !
! 1973 !	! - !	! 50 !	! 49 !	! 228 !	! 161 !	! 10 !
! 1974 !	! - !	! 225 !	! - !	! 311 !	! 164 !	! 16 !
! 1975 !	! - !	! 1 000 !	! 700 !	! 343 !	! 157 !	! 32 !
! 1976 !	! - !	! - !	! 790 !	! 100 !	! 192 !	! 41 !
! 1977 !	! 18 !	! - !	! - !	! 183 !	! 199 !	! 63 !
! 1978 !	! 108 !	! - !	! 6 025 !	! 183 !	! - !	! 80 !
! TOTAUX !	! 126 !	! 1 375 !	! 8 107 !	! 1 650 !	! 1 210 !	! 261 !

(1) - Dotation capital ; (2) Redressement ; (3) Bonification trésorerie ; (4) Emprunt SICOI ; (5) Fonctionnement FSH OSHE.

Source : BNEC, 1979.

- La BNEC pour mobiliser l'épargne des ménages

Un regard sur l'origine des ressources de l'OSHE permet de constater qu'il manque encore une source de financement du logement : l'épargne des ménages. L'Etat trouve alors avec la création de la BNEC, en 1975, le cadre et l'instrument approprié pour la collecte et la mobilisation de cette épargne. Il faut signaler que cette création fait suite à l'étude du groupement BCEOM-BNETD, qui relevant les "détournements" et les insuffisances des ressources de l'OSHE, avait posé explicitement la question de la contribution des bénéficiaires de l'effort de l'Etat au financement des opérations d'habitat (38). Elle bénéficie d'un financement public, à hauteur d'un milliard de francs, financé sur les crédits du FSH. La BNEC est à la fois une nécessité et une opportunité, car sa mise en place coïncide avec la décision de la CCCE de se retirer du financement des logements économiques. Elle doit donc essayer de combler un vide avec le désengagement du principal bailleur extérieur des programmes de logements économiques. Par ailleurs, ses prestations, telles que contenues dans ses textes organiques, correspondent à une demande réelle et diversifiée. L'ampleur des moyens à trouver justifie l'élargissement des sources de revenus, au-delà des ménages. Ainsi elle *"a pour objet de collecter, recevoir, en vue de faciliter l'accès à la propriété immobilière, les dépôts d'épargne des personnes physiques et morales, et consentir des prêts à court, moyen et long terme pour la construction, l'acquisition, l'achèvement ou la transformation des logements économiques et de moyen standing ..."* Outre l'épargne des ménages, la banque sera autorisée *"à rechercher et à mettre en place les financements nécessaires aux sociétés immobilières d'Etat pour la réalisation de tout programme de logement économique entrant dans les objectifs du plan, ..."*(39). Dans ce cadre elle pourra contacter des

38 BCEOM-BNETD : Aménagement des zones d'habitat, problèmes institutionnels orientations possibles ; 1975.

39 Yapi-Diahou, 1981, op. cit..

emprunts, extérieurs naturellement, et recevoir les recettes fiscales qui étaient auparavant affectées à l'OSHE. C'est ainsi qu'elle gère deux prêts de 13,6 millions de dollars, et de 21 millions de dollars accordés à l'Etat, au titre du FSH en 1977/78, par la Banque mondiale et l'US-AID, dans le cadre du premier projet de développement urbain (Cf. infra).

S'agissant de l'épargne des ménages, la BNEC parvient à drainer de nombreux petits épargnants, grâce à une politique commerciale adaptée. Par exemple le montant du dépôt initial est fixé à 5 000F CFA, ce qui est cinq à dix fois inférieur à celui admis par l'ensemble des institutions financières locales. Cette souplesse est doublée de campagnes médiatiques efficaces, pour mobiliser l'Epargne. Ainsi, le nombre de comptes ouverts dépasse les 7 000, à la fin du premier exercice, en 1977 ; il franchit le seuil des 30 000 en mai 1980, au moment où l'Etat annonce son désengagement du capital. Le montant des dépôts, passe lui, de 900 à 5 570 millions de F CFA au cours de la même période (40). Une étude de l'US-AID confirme cette tendance; elle révèle qu'en 1982, le nombre des comptes ouverts a septuplé par rapport à 1977, et que le montant des dépôts a continué d'augmenter, après 1980, mais à un rythme plus lent. Ces résultats lui valent d'être assimilée, par l'institution américaine, à une banque de l'habitat. Mais elle ne jouera pas ce rôle longtemps. En 1980, l'Etat, son promoteur et son principal bailleur, se retire du groupe des actionnaires, il s'en suit le transfert du FSH au Budget Général, et la mise en liquidation de la banque, en 1987, soit sept ans plus tard (41). A ce retrait de l'Etat, qui constitua un élément décisif du destin de la banque, fut associée l'amorce d'une réflexion en vue d'une réforme de la politique du logement, laquelle ne justifierait plus le maintien des capitaux publics (42). Dans les faits, l'Etat ne rompt

40 Yapi-Diahou, 1981, op. cit.

41 Sur ces points, voir RHUDDO-US.AID : Etude sectorielle de l'habitat, Côte-d'Ivoire, 1983, p. 81.

42 Contamin B. et Fauré Y. A., 1991. Bataille des Entreprises publiques, Paris, Karthala, 1990 ; voir également Fraternité Matin, 11 juin 1990.

pas ses relations avec la BNEC, pas plus que la privatisation de celle-ci ne marque un désengagement de sa part du financement des logements économiques : en 1983, trois ans après l'annonce de cette mesure, aucune décision officielle de confirmation n'avait été prise encore (43). Concernant la poursuite de sa politique de logement, l'Etat confirme même son engagement par le maintien du FSH : celui-ci sera domicilié à la Caisse Autonome d'Amortissement en 1984.

Ces changements font réapparaître cependant la question du financement du logement économique, ainsi que celle du devenir des sociétés chargées de mettre en oeuvre la politique gouvernementale dans ce domaine. Car, ces sociétés, pour retrouver leur niveau opérationnel antérieur, ont besoin d'une source stable de financement à court et à long terme à la fois; ce que ne peut garantir a priori le FSH. De plus la BNEC survivra difficilement au désengagement de son partenaire public et à la privation des ressources dues au FSH. Face à ces incertitudes sur le financement de l'habitat économique, l'US-AID lance un plaidoyer pour amener les autorités gouvernementales à reconsidérer la mesure de privatisation annoncée en 1980; il fonde son argumentation sur l'expérience acquise par cette banque : *"au cours des sept dernières années, la BNEC a acquis une expérience très appréciable non seulement en matière de prêts (études des dossiers et crédits) et de décaissements (les crédits sont décaissés au fur et à mesure de la construction) mais également en matière de mobilisation de l'épargne"*. Cette expérience compense très largement les faiblesses, dont les facteurs échappent à la banque : un manque de ressources financières à long terme dû au transfert du FSH, risque en matière de recouvrement de la dette de ses emprunteurs (44), détournement d'affectation des ressources. Par

43 RHUDO-US.AID op. cit.

44 Ces risques sont accrus à partir de 1982. En effet 75% des prêts pour la construction et l'achat de logements sont destinés à des logements mis en location, le montant des loyers étant considéré comme le moyen de rembourser les prêts. Or nombre de ces logements sont occupés par des locataires dont le loyer est directement pris en charge par l'Etat, dans le cas des "baux administratifs". Par exemple, 20% des prêts de la BNEC étaient remboursés par des

exemple de 1969 à 1978, plus de 64% des ressources du FSH, consacrées à des utilisations autres que les subventions VRD et prêts construction, ont servi au redressement de la SOGEFIHA. Selon la Banque mondiale, 82% des recettes du FSH auraient servi à payer la dette de la SOGEFIHA entre 1976 et 1980. Pour la période 1981-1984 sur 32 milliards affectés au FSH les dettes de cette même société en ont absorbé les neuf dixième : 2,5 milliards seulement ont pu être affectés aux nouveaux programmes de construction selon un rapport de la Banque mondiale.

L'organisme d'assistance se montre donc plutôt favorable au maintien du statut originel de la BNEC (d'institution publique), avec les attributs d'une banque de l'habitat social, sur le modèle qui fonctionne au Sénégal depuis 1984. Ainsi "elle pourrait peut-être dans ce cadre réorganisé, recevoir le concours de directives émanant d'un haut comité composé de représentants des ministères des Finances, de la Construction et de l'Urbanisme, et de l'Intérieur. Par contre, si la BNEC est privatisée, la menace d'une augmentation d'arriérés, sinon de défauts de paiement dûs au titre des remboursements de ses emprunteurs, s'ajoutant à son manque actuel de ressources à long terme, pourraient la contraindre à suspendre ses décaissements au titre des prêts qu'elle a accordés. Ceci paralyserait une institution qui, actuellement, est la seule banque de l'habitat du pays" (45).

L'alternative de la privatisation l'emporte en définitive, à laquelle la banque ne survit pas. La liquidation que redoutait l'US-AID s'impose; et à la solution d'une Banque de l'Habitat fut préférée celle du rattachement du FSH à la CAA. Cet organisme accède désormais directement à la gestion du financement de l'habitat.

versements directs de la BNEC de la LOGEMAD, l'organisme public de gestion des baux administratifs, sur le compte des emprunteurs. La suppression de ces baux pour la majorité des bénéficiaires (enseignant, médecin, etc.) eut des conséquences très lourdes sur les remboursements. Cf. RHUDO/US-AID, op. cit. Sur la LOGEMAD, voir en particulier Contamin B. et Fauré Y.A., 1990 op. cit.

45 US-AID, 1983, P.III-80.

- Les mesures et les mécanismes d'incitation.

La spécificité marquant la période d'intervention de la CAA, réside dans cet élément essentiel : la légalisation du Fonds, sinon son identification juridique. Car, institué en 1968 et fonctionnant depuis cette date, le FSH ne sera juridiquement constitué qu'en 1984 (46). L'objectif est de permettre aux nouveaux gestionnaires de travailler sur des bases "saines", comparativement au passé, les attributions du FSH étant mieux identifiées. Sa vocation est ainsi définie : *"concourir au financement de l'habitat social ou économique, particulièrement en permettant l'équilibre des plans de financement des opérations relatives à ce type de construction"*. Son objet et les modalités de ses interventions sont la synthèse de ceux des structures et mécanismes déjà expérimentés. Quant à ses actions, elles recouvrent des formes multiples, qui vont de la bonification des taux d'intérêts, à l'octroi de subventions d'équilibre à des programmes spécifiques, ou encore à la prise en charge totale ou partielle de certains éléments du coût de revient de la construction : prix d'acquisition des terrains, financement des VRD, réalisation de plate-formes villageoises, exonération de taxes. Elles peuvent revêtir la forme d'une participation, pour le compte de l'Etat, au capital d'organismes concourant à la réalisation de programmes de construction à caractère social ou économique, à l'octroi de fonds de roulement à ces derniers.

S'agissant des sources de financement du Fonds, les dispositions statutaires en visent trois principalement, à savoir : le BSIE-Trésor, par des dotations, les produits de remboursement des prêts et avances consenties aux sociétés immobilières, intervenant dans des programmes de logements économiques ou sociaux ; et la troisième, non explicitée, comprend toutes les recettes (prélèvements de 4,5 % sur 80 % de la masse salariale) ou subventions qui lui seraient

46 Cf. Décret n° 84-815 du 27 Juin 1984.

affectées. L'héritier du FSH-BNEC va devoir ainsi bénéficier des retombées des échéances de ses prédécesseurs : par exemple les fonds de 437,6 millions décaissés par l'OSHE au profit de la SICOGI et que celle-ci pourrait convertir en action ou rembourser.

En même temps que la confirmation du FSH, deux autres mécanismes sont mis en place, avec le concours financier de la Banque mondiale. Il s'agit du Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH) et le Compte des Terrains Urbains ; tous deux sont domiciliés à la CAA, comme le FSH. L'habitat et le foncier restent leurs champs d'interventions respectifs. Leurs attributions sont déterminées, par rapports aux nouvelles orientations officielles, qui sont plutôt orientées vers le régime de l'accession à la propriété que celui de la location simple, privilégié jusque là. Les prestations du compte s'adressent uniquement aux acquéreurs de logement, dans la catégorie dit d'habitat social ; elles consistent dans le financement de crédits-acquéreurs. Les banques commerciales prêteuses bénéficient en amont, de facilités de financement à des taux avantageux, grâce au CDMH ; ce qui leur permet en aval, d'accorder des crédits-acquéreurs à des conditions de taux et surtout de durées plus souples. Contrairement aux ressources de l'OSHE ou du FSH, qui sont demeurées ouvertes à la SOGEFIHA et à la SICOGI, les textes ouvrent celles du CDMH à une clientèle plus large : acquéreurs individuels, sociétés immobilières, associations constituées en vue de réaliser des opérations de logements économiques ou sociaux.

Mais au-delà des intentions, le CDMH, comme toutes les dispositions gouvernementales en matière d'attribution de logement ou de lot, porte en lui la logique de l'exclusion. Par exemple, si les crédits-acquéreurs sont accordés pour des logements dont le coût est plafonné à 15 millions de F CFA, les candidats doivent justifier d'un revenu mensuel, compris entre 150 000 F CFA et 200 000 F CFA. Les promoteurs immobiliers ou associations doivent, quant à eux, justifier d'un programme portant sur un minimum de 500 logements par an, ou du caractère social

de leurs projets (opérateurs autres que des professionnels de l'immobilier).

Les actions de l'office, ainsi que de celles de ses héritiers sont complétées par *une autre forme d'intervention financière*, basée pour l'essentiel, sur des mesures à caractère fiscal. Prises à l'orée des années soixante-dix, en faveur de l'habitat économique et social, elles seront complétées en 1983 (47). Elles consistent en des allègements fiscaux, des exonérations de charges ainsi que des exemptions sur certaines contributions (patentes, droits d'enregistrement, etc.). Ces dispositions sont destinées aux programmes portant sur un minimum de 500 logements par an, et aux projets qui ont un caractère social. Les bénéficiaires sont indifféremment des offices, des sociétés ou des particuliers, sous réserve de se consacrer au développement de l'habitat, avec l'agrément ou le contrôle de l'Administration. Ainsi cette forme d'encouragement et de soutien sera quasiment la seule à résister aux nombreux changements connus dans le domaine du financement ; mieux, la liquidation des différents organismes institutionnels se traduira par son renforcement, et cela dans le cadre du FSH.

Par ce nouveau mécanisme, l'Etat entend laisser aux bailleurs, aux promoteurs privés et aux ménages, la charge du financement du logement social. Ces dispositions préfigurent une nouvelle répartition des rôles et des tâches, sur lesquelles l'on reviendra.

47 Cf. Loi de finances n° 71-683 du 28 décembre 1971 et son décret d'application n° 72-446 du 6 juillet 1972; annexe fiscale de la Loi de Finances no 83-1421 du 30 décembre 1983.

2 - Dix ans de boom du logement économique

A la fin des années soixante-dix, plus de 50 000 logements économiques sont réalisés par les sociétés immobilières, grâce aux institutions de financement et aux mesures d'incitation à caractère fiscal : 23% de ces logements sont construits au cours des années 1973 à 1977 avec 46% des investissements consentis dans le domaine de l'habitat (48).

TABEAU N°8 : EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS SUBVENTIONNES JUSQU'EN 1982

! Année !	! SOGEFIHA !		! SICOGI !		! Ensemble !	
! 1965-1971 !	2855	10,6	15083	43,0	23681	38,2
! 1972 !	3720		-		-	
! 1973 !	2023		-		-	
! 1974 !	2014		2550		4564	
! 1975 !	5048		2169		7217	
! 1976 !	18		2498		2516	
! 1977 !	2165		1734		3899	
! 1978 !	1846		3562		5408	61,8
! 1979 !	5115		5022		10137	
! 1980 !	1372		1160		2532	
! 1981 !	-		1356		1356	
! 1982 !	676		-		676	
! TOTAL !	26852	100%	35134	100%	61986	100%

Sources : USAID, 1983 ; Bergeron, 1991 ; SOGEFIHA, 1979

Pour comprendre ces chambardements qui affectent les organismes de financement, il faut se rapporter au sort des sociétés immobilières, structures dont l'OSHE et la BNEC furent les bailleurs. En effet depuis 1978, soit un

48 Antoine P. et al., 1987 op. cit. p. 145.

an après la dissolution de l'Office, l'Etat suspend son action de promotion immobilière. Ceci se traduit par "une interdiction à la SOGEFIHA, d'entreprendre tout nouveau chantier et de contracter des emprunts auprès de quelque organisme que ce soit, ivoirien ou étranger". La décision gouvernementale relègue ce fleuron du capitalisme immobilier public dans les fonctions d'une agence immobilière : la SOGEFIHA doit se cantonner désormais dans la gestion de son parc de logements locatifs, soit plus de 25 000 logements dont 2 420 seulement se trouvent hors d'Abidjan à San Pédro.

Cette mesure "surprenante" inaugure la fin d'une époque et l'amorce *"d'une réorientation de la politique gouvernementale en matière d'habitat. Celle-ci devra aller vers une incitation de la promotion immobilière privée, qui par un système d'exonération et de subvention à la construction peut fort bien prendre le relais de l'Etat en ce domaine"*. Il faudrait voir ici les conséquences du désengagement de la CCCE, mais surtout l'entrée en scène de la Banque mondiale qui finance les études du projet de développement urbain, ainsi que celles des perspectives décennales (Cf. infra). Mais il faut attendre les années quatre-vingt pour que ces mesures deviennent exécutoires.

La décision du gouvernement de mettre fin aux activités de construction de la SOGEFIHA avait été motivée par le niveau élevé de sa dette, estimée à plus de six milliards de francs. Selon une étude du secteur de l'habitat, "les pertes accumulées depuis 1974 ont complètement absorbé les fonds propres de la société au cours de l'année 1977, et ont entraîné un déficit d'exploitation de 6,2 milliards F CFA, qui est passé à 8,5 milliards F CFA en 1979" (49). Cette décision procède surtout du refus des autorités ivoiriennes d'appliquer le plan de redressement financier proposé en 1976, et qui visait au déblocage des loyers et au retour à la vérité des prix. Il s'en suit l'augmentation de la dette : en 1985, celle garantie par le

49 US-AID, 1983, op. cit.

gouvernement atteint 72 milliards de F CFA, soit un niveau plus élevé que la valeur cumulée du patrimoine de la société, estimée à 64,5 milliards de F CFA. Le gouvernement, responsable de cette dette, décide donc en 1984, poussé par la Banque mondiale, de liquider purement et simplement la SOGEFIHA, et de vendre les logements aux attributaires. La SICOGLI, de par son statut mixte est mieux gérée, elle échappe à cette mesure (50). Ce vent de composition et recomposition des structures d'intervention n'épargne pas le secteur du foncier, où la mise en place de la SETU favorisa une mobilisation incontestable du sol au service des sociétés immobilières et de la bourgeoisie d'Etat.

3 - La SETU : un instrument de mobilisation du sol urbain

La création de la Société d'Equipement des Terrains Urbains (SETU) constitue la dernière des principales mesures en faveur de la maîtrise du foncier ; les précédentes étant celles de la ZAD et l'association des Ebrié. Cette société constitue le quatrième instrument public d'intervention, après la SOGEFIHA, le BNETD-AURA et l'OSHE. Elle vient innover et parachever le dispositif de la politique urbaine post colonial. Car jusque là, on avait associé à l'insuffisance des lotissements et à leur sous-équipement, la non maîtrise du foncier par l'Etat, la dispersion des structures d'intervention, et le manque de coordination des actions publiques. Cette situation obligeait les sociétés immobilières à consacrer d'importants volumes de crédits aux charges foncières, ce qui réduisait d'autant la part de leurs ressources affectées au financement de la construction. Il s'agit donc de la corriger par des moyens institutionnels appropriés.

50 Banque mondiale : Troisième projet de développement urbain, 1987.

- Au-delà des besoins, la volonté politique du foncier.

La Société d'Équipement des Terrains Urbains est alors créée en 1971, après que le V^{ème} congrès (1970) du parti-unique eût donné son feu vert. Ses capitaux d'origine publique lui valent le statut de société d'Etat; un statut qui le placera, dès les années quatre vingt, dans le collimateur des artisans des plans d'ajustement structurel, en l'occurrence la Banque mondiale et le Fonds Monétaire International; nous y reviendrons ultérieurement. Le choix fait par l'Etat, de demeurer l'unique actionnaire de cet organisme, procède de sa détermination à exercer un contrôle exclusif sur le marché foncier. La maîtrise du sol ayant été perçue comme l'un des moyens de garantir à sa politique urbaine quelque chance de succès. Les textes fondateurs de cette société en font dès lors un élément, sinon le maillon essentiel, de la mise en oeuvre des nouvelles options, en matière d'habitat notamment. La SETU doit en effet *"promouvoir à la demande et pour le compte du gouvernement, des organismes publics ou des collectivités Ivoiriennes, l'étude, la réalisation et la gestion d'opérations d'équipements et de lotissements de terrains en zone urbaine"* (51). En 1975, ses attributions sont élargies à *"la réalisation et à l'exploitation des infrastructures nécessaires en matière d'assainissement des eaux usées et du drainage des eaux pluviales dans le domaine public urbain"* (52). Ses attributions nombreuses et diversifiées hissent cet organisme au premier rang, dans le dispositif institutionnel en place; celui-ci acquiert de fait un rôle de coordination accrue, entre les différents intervenants, publics ou non : Administration, bureaux d'études, institutions financières, sociétés immobilières et particuliers. Les interventions de la SETU déborderont ainsi du cadre des nouveaux lotissements, pour s'étendre aux quartiers anciens, en particulier les plus démunis en infrastructures de base (53). Mais dans le

51 Décret 71.672 du 19 novembre 1971 portant création de la SETU.

52 Décret 75.93 du 31 janvier 1975 modifiant le décret 71.672 du 19 novembre 1971 portant création de la SETU et approuvant les modifications aux statuts de cette société.

53 Mais on verra plus loin, qu'il ne s'agit pas de n'importe quel quartier démuné. Là aussi il s'opérera quelques discriminations entre quartiers illégaux et légaux précarisés ou précaires.

même temps, la volonté d'un encadrement politique de cette société ainsi que des bénéficiaires des lots créés, est très nettement affichée dans tous les textes de base : ce qui est contraire aux recommandations des experts. On peut repérer deux indicateurs de cet écart. La politisation du conseil d'administration se renforce en 1975, avec le recrutement de nouveaux membres, parmi lesquels la présidence de la République. Le deuxième indicateur tient au poids de ce conseil, duquel dépend l'exécution des plans d'aménagement et des programmes de lotissement ou d'équipement : aucune opération ne peut passer à la phase d'exécution sans son aval. Il faut rappeler un autre indicateur de ce mode de gestion politique du foncier, la procédure d'attribution des parcelles, qui, échappant à la SETU, confine celle-ci dans un simple rôle de guichetier (Cf. supra).

- Nature et ampleur des actions de la SETU : La fidélité du plan.

De 1973 à 1987 date de sa liquidation, l'actif de la Société s'élève à plus de 3 000 hectares de terrain équipés, affectés à des opérations d'habitat. A son actif également, de nombreux programmes d'assainissement. Réalisés dans le cadre des orientations du gouvernement, telles que systématisées par le schéma de structure et le plan d'urbanisme directeur, les lotissements se caractérisent par leur grande emprise, la qualité et l'ampleur des équipements. La plupart sont reliés aux réseaux d'infrastructures de base existant : eau, électricité, voirie, collecte et évacuation des eaux vannes et pluviales par un système d'assainissement séparatif. Ses opérations se caractérisent, également par une nette concentration géographique, à Yopougon dans la banlieue Ouest, et à Cocody à l'Est : jusqu'en 1980 82,29% des réalisations étaient localisées au Banco et 16,28% à Cocody, en particulier aux Deux-Plateaux. Si 3,9% des réalisations concernaient la commune de Koumassi, aucun programme n'était recensé dans celles d'Abobo ou de Port-Bouët ; et les marécages centraux de l'île de Petit-Bassam, à Marcory et Koumassi sont assainis à partir des

années 1983-1984.

Une autre caractéristique de ces réalisations tient à la diversification des offres. Dans les nouveaux ensembles urbains, quartiers ou villes, l'urbaniste a recherché la diversification du paysage, prenant ainsi acte du souci du planificateur d'empêcher la formation d'enclaves socio-spatiales homogènes. En effet, dans leur phase de fonctionnement, les zones d'activités et les différents équipements induits verront arriver des travailleurs insérés dans diverses hiérarchies socio-professionnelles et économiques. Un lotissement homogène, dans un périmètre aussi vaste que celui de Yopougon par exemple, serait un facteur d'exclusion catégorielle. On peut craindre les effets d'un tel choix, en particulier sur le développement de l'habitat non planifié et son corollaire, la liaison domicile-travail.

Le **mixage social** est alors adopté. D'abord de vastes îlots étendus parfois sur des dizaines d'hectares sont affectés en priorité aux sociétés immobilières publiques, pour les programmes d'habitat économique. Plusieurs types de lotissements caractéristiques par la taille des lots, la qualité de leurs constructions et des densités d'occupation différentes sont adoptés et proposés par la SETU. Les lotissements résidentiels, destinés à la construction de villas, offrent ainsi des lots de 800 à 1 500 m² ; ceux de type économique peuvent être reconnus, avec des lots de 100 à 150 m², dotés d'un équipement minimum et cédés en bail locatif pour logement économique "auto-construit" ; sur les lotissements évolutifs, destinés à la réalisation de logements collectifs privés, les lots ne dépassent pas les 600 m², tandis que ceux des aires à vocation mixte oscillent entre 600 m² et 2 000 m² de superficie (54).

TABLEAU N° 9 : SUPERFICIE DE TERRAINS RESIDENTIELS EQUIPES PAR LA SETU
DE 1972 A 1985

Localisation	Surface	Stand.	Eco	Eqpts	Privés
Cocody, Deux-Plateaux	1 772	459	-	64,5	1 248,5
Riviéra	2 066	104	636	198	1 128
Yopougon	163	-	20	24	119
Koumassi	18	-	-	1	17
Treichville	1 000	-	400	90	510
Abobo	5 019	563	1 056	377,5	3 022,5
		11,2%	21,0%	7,6%	60,2%

Sources : SETU 1979, 1980 ; Banque mondiale, 1987

Conformément à ses choix, les lots destinés aux opérations groupées de la SOGEFIHA et de la SICOGI sont pris en charge par l'Etat, dans le cadre des ressources affectées au FSH (55). La SETU eut également recours à des emprunts anticipant généralement sur les produits de ses ventes.

TABLEAU N° 10 : TYPES DE LOTISSEMENTS RESIDENTIELS ET NOMBRE DE LOTS
PRODUITS PAR LA SETU DE 1971 A 1985

Types	Caractéristiques des lots	Nombre
<u>Lotissement Résidentiel</u>	800-1 500 m ² , 1 logement par lot, 80 personnes/ha	2 350 986 387 -
. Cocody/Deux Pt./Rivier		
. Yopougon		
. Koumassi		
. Abobo		
<u>Lotissement évolutif</u>	500-600 m ² , 5 logements par lot, 600 à 700 person/ha, 7 personnes par logement,	- 5 432 166 2 160
. Cocody/Deux Plateaux		
. Yopougon		
. Koumassi		
. Abobo		
<u>Lotissement à Equipement minimum</u>	100-200 m ² , 1 logement par lot, 500 personnes/ha,	4 063 1 916 4 000
. Yopougon		
. Koumassi		
. Abobo		
<u>Lotissement pour Sociétés immobilières</u>	20 logements/ha, 140 personnes/ha, 7 personnes par logement,	
. Logements de standing		
. Logements économiques	50 logements/ha, 350 personnes/ha, 7 personnes par logement,	
<u>Lotissement mixte</u>	cf lotissements évolutif et résidentiel	42 556 58 160 6
. Cocody		
. Yopougon		
. Koumassi		
. Abobo		
. Treichville		

55 Ces ressources sont complétées quelquefois des dotations directes du BSIE, pour le financement d'opérations spécifiques, comme l'aménagement de la zone industrielle du Banco.

Jusqu'en 1978, trois modalités de règlement des coûts fonctionnent, les unes plus avantageuses que les autres, quant à la valeur vénale. Ainsi de 1974 à 1976, le mètre carré revient à 1 650F CFA, à 1 710 F CFA ou à 1 810F CFA, selon que l'acquéreur paie au comptant, en trois traites (de 30%, 35% et 35%) ou en trente mensualités : ce qui donne un coût de 990 000 à 1 086 000 F CFA (1976), pour une parcelle de 600 m². Ces modalités avaient été pensées pour permettre à la SETU de disposer d'une capacité d'autofinancement appréciable, notamment grâce à la première traite de 30% : celle-ci est réclamée par la SETU, dès la notification de la promesse de vente. Mais l'efficacité de ces dispositions sera mise à l'épreuve des faits, qui contraindront le promoteur à des changements.

Par l'offre de parcelles variées, l'Etat prit donc définitivement acte de la présence dans la ville, de groupes citadins disposant de ressources et capables d'investir, comme ils en donnèrent les preuves dans les opérations non planifiées (56). Quant aux sociétés immobilières, désormais libérées de toute charge foncière directe, elles peuvent consacrer leurs ressources directement à la production de logements. Elles le peuvent dès lors que les subventions de l'Etat restent garanties, comme nous l'avons vu plus haut.

Les disponibilités foncières attirent quelques promoteurs privés dont le Groupement Foncier; ceux-ci réalisent plutôt des logements de standing, en accession à la propriété. Certaines entreprises profitent de cette opportunité pour initier des programmes de logements destinés à leurs employés : les premières expériences sont lancées par les banques, suivies par la filiale abidjanaise du groupe Nestlé (Capral Novalim) et l'ex-EECI (57).

56 Haeringer P. : Quitte ou double les chances de l'agglomération abidjanaise, in *Urbanisme*, 111-112, 1969.

57 Les entreprises ont adopté deux modes d'intervention. Soit elles assurent la maîtrise d'ouvrage de véritables programmes de

La SETU ne put atteindre ces résultats, que grâce à l'habile manoeuvre de réhabilitation de la propriété coutumière engagée par l'Etat. Cette démarche a en effet facilité la libération des terres par les détenteurs Ebrié et leurs hôtes, notamment les Akyé. Il faut insister en outre sur le contexte de croissance économique nationale, qui a permis à l'Etat de disposer des ressources requises. Parmi ces facteurs, il conviendrait de souligner les compétences techniques de la SETU. Mais celles-ci ne suffisent pas à épargner cette entreprise du destin de celles qui l'ont précédées, à savoir la dissolution.

- Une politique de promotion foncière compromise

Tout commence en 1979, période où la SETU abandonne toute formule de paiement étalé et de tarif préférentiel ; cette décision étant motivée par ses difficultés financières. En 1980, les dirigeants font cas des difficultés de trésorerie, alors que les créances de la société dépassent deux milliards de F CFA, dont 54% redevables par les sociétés immobilières (24% pour la SOGEFIHA), selon un rapport du MTPTCU. Viennent pour environ un tiers des impayés (739 000 000 F CFA), 307 attributaires particuliers : 83,7% d'entre-eux n'avaient rien versé. Le gouvernement préconise alors de dessaisir les attributaires défaillants, des lots non mis en valeur. S'agissant des particuliers ayant mis leurs terrains en valeur, sans avoir totalement réglé le prix d'achat, il autorise la SETU à entamer à leur encontre, une procédure de recouvrement des sommes dues, cela par voie de justice, après mise en demeure préalable. Cette deuxième procédure vaut également pour les sociétés immobilières débitrices, à l'exception toutefois de la SOGEFIHA, société publique, dont le débit peut faire l'objet, d'une subvention compensatoire au bénéfice de la SETU.

logements où les salariés deviennent acquéreurs à terme, soit l'intervention prend la forme d'une assistance financière d'un montant équivalant aux coûts estimés de la construction. Sur ce point voir Kaba T., 1983 ; Titécat et al : *Economie de la construction à Abidjan*, l'Harmattan, Paris, 1988.

Ces conclusions n'enthousiasment guère le promoteur foncier, qui les juge insuffisantes et inadaptées aux impératifs économiques de recouvrement des coûts. Il relève, en le déplorant, le mutisme de ces conclusions *"sur les problèmes réels des attributions de parcelles"*. En effet la direction de la SETU demande, depuis plusieurs mois déjà, aux administrateurs de lui *"accorder la possibilité de cession directe, sous contrôle de la commission nationale, de 30 % des lots des opérations et de tous les lots retirés aux attributaires défaillants"*. Ainsi elle aurait *"affaire à des acquéreurs immédiatement solvables, afin de consolider en partie sa trésorerie aux moments les plus critiques"* (58). En fait, elle aurait souhaité une redéfinition des modalités d'attribution des parcelles retirées qui lui accordât *"une autonomie de gestion pour céder directement les parcelles retirées, par une procédure particulière contrôlée à posteriori par la commission Nationale"*. Mais l'Etat ne pouvait accéder à de telles revendications. Car, la moindre concession faite à la SETU, modifiant les procédures d'attribution, constitue les prémices d'un dérèglement de l'ensemble du dispositif conçu pour garantir la réalisation des objectifs du plan d'urbanisme. Sur cet argument technique du refus, s'en greffe un deuxième, d'ordre politique, et de loin le plus important pour la bourgeoisie d'Etat. Celle-ci n'a imaginé les commissions que pour assurer à ses membres, les moyens de consolider leurs positions économiques et politiques ; eux seuls pouvant se donner les moyens d'effectuer une mise en valeur des lots acquis. Parallèlement à cela, la commission reste aussi un moyen efficace aux mains du pouvoir pour faciliter l'élargissement de sa base sociale grâce à la sélection de nouvelles recrues (59). Aussi, la SETU doit-elle s'en tenir à une modification des modalités de recouvrement de ses créances, faute d'obtenir le "déboulonnement" de la

58 SETU : Rapport annuel 1979, compte rendu d'activités de l'exercice, janvier 1980.

59 Voir sur ce point, Fauré Y.A. et Médard J.F. *Etat et bourgeoisie en Côte-d'Ivoire*, Karthala, Paris, 1982. ; Piermay J.- L. "Le détournement d'espace : corruption et stratégie de détournement dans les pratiques foncières urbaines en Afrique centrale", *Politique Africaine* n°21, 1986. Cohen M. A. : *Urban policy and political conflict in Africa*, University of Chicago Press, 1974.

Commission Nationale d'attribution des lots.

La logique de gestion politique et clientéliste imposée à cet organisme atteint ses limites, lorsque les pesanteurs économiques privent ce dernier des ressources nécessaires à la poursuite de sa mission. En effet le démantèlement des institutions de financement conjugué à l'arrêt des programmes de logement économique, met fin aux subventions publiques, base essentielle du financement des programmes de lotissement. Dans le même temps les arriérés signalés demeurent toujours non recouvrés, dépassant les trois milliards de F CFA, alors que la dette cumulée (à moyen terme) de la société est estimée à près de 12 milliards. Comme dans le cas de la BNEC où l'Etat a rejeté les solutions alternatives à la privatisation-liquidation, il fera de même pour la SETU. En 1987, la SETU est liquidée du fait de sa dette trop élevée et de son mauvais fonctionnement (60).

La liquidation de la SETU apparaît alors comme le meilleur moyen, selon l'Etat, pour mettre un terme à l'endettement, de même qu'il l'avait appliquée à la SOGEFIHA. Cependant, contrairement à la SOGEFIHA, société plutôt débitrice, la SETU certes débitrice est aussi créancière à l'égard de nombreux acquéreurs de terrains à bâtir. De plus ceux-ci relèvent d'une typologie sociale et statutaire plus composite et plus complexe, allant des entreprises de travaux publics aux organismes de financement et aux propriétaires fonciers coutumiers. L'Etat qui a négocié avec ces derniers les conditions de la cession de leur terre, ne peut se désengager du contrôle du foncier, sous peine de perdre les terrains déjà acquis durant le "règne" de la SETU. Les enjeux sont de taille, non seulement sur le plan économique, mais aussi sur le plan politique et même symbolique, s'agissant de l'image de l'Etat. Face à cet endettement l'Etat s'engagea dans la recherche de nouveaux partenaires, susceptibles de participer à la mise en place d'une structure mixte de promotion foncière. En avril 1984, à l'issue d'une interview du président de la Caisse des Dépôts-Développement (société holding de la Caisse des Dépôts et

60 Banque mondiale, 1987.

Consignations), le quotidien gouvernemental, *Fraternité Matin*, annonçait une "relance de la politique de l'habitat, avec une participation française dans la Société d'Equipement des Terrains (SET), à l'étude" (61) : cette participation française n'aura pas lieu.

Mais l'Etat n'abandonna pas le contrôle du foncier ; il procéda à un transfert des prérogatives et des charges de la SETU à une structure déjà existante, la Direction et Contrôle des Grands Travaux (DCGTX). On créa au sein de la DCGTX, une structure de gestion, la Direction des Ventes Immobilières (DVI) en 1984 ; celle-ci se vit confier la vente des terrains à bâtir, et le suivi des opérations de vente des logements du patrimoine de la SOGEFIHA. Dans ce domaine, la DVI a des prérogatives redéfinies par rapport à celles de la défunte SETU. En effet le choix des attributaires de lots n'est plus du ressort d'une commission nationale, mais de la seule autorité de la DVI, et les transactions sont assujetties aux règles de l'économie de marché.

En procédant à ces changements, et en persistant à maintenir sous contrôle public le marché foncier, l'Etat réaffirme sa volonté de demeurer l'acteur principal, au centre de la politique urbaine. Car le foncier reste le meilleur moyen de contrôler le jeu des acteurs et par conséquent l'aménagement et l'organisation de l'espace urbain abidjanais. En outre, étant donné l'importance des contentieux entre lui et les propriétaires coutumiers, il ne peut prendre le risque d'abandonner sa clientèle politique et sociale, fortement débitrice de l'ex-SETU, à la vindicte des villageois qu'il a expropriés, parfois abusés (62).

61 Voir *Fraternité Matin* du mercredi 25 avril 1984, p. 7.

62 En dépit des accords passés avec le gouvernement, garantissant les conditions de rachat de leurs terres par l'Etat, les propriétaires coutumiers dénoncent à l'occasion l'iniquité des termes de cet accord ; et leur sentiment d'avoir été trompé est renforcé par les décalages observés dans le paiement de leurs indemnités par l'Etat. D'où l'opposition de certains à la prise de possession des lots par leurs attributaires.

IV - DERRIERE L'INTEGRATION, DES PRATIQUES D'EXCLUSION.

Les actions de promotion foncière et immobilière mises en oeuvre par la SETU, d'une part, et les sociétés immobilières, d'autre part, parviennent difficilement à faire face à la pression des demandes, celles-ci se faisant toujours plus nombreuses et diversifiées. Sans négliger l'influence de la pression du nombre, c'est dans les choix techniques et les pratiques institués par l'Etat qu'il faudrait rechercher les origines de l'exclusion ainsi que des nombreux autres déséquilibres affectant le système urbain.

1 - L'intégration-exclusion : le logement et le foncier

Pour l'attribution des logements économiques comme pour la cession des parcelles de terrain, y compris celles destinées aux villageois expropriés, aucun mécanisme ni procédure ne sont suffisamment verrouillés pour être "inviolables". D'où les détournements de logements ou de lots, les pratiques de confiscation, de rançonnement, favorisés par les jeux d'influence, et dont on trouve de multiples exemples dans la littérature (63).

Les logements économiques subventionnés vont aux couches moyennes, fonctionnaires ou salariés des entreprises du secteur privé moderne. Les animateurs du secteur "informel" ainsi que les salariés au bas de l'échelle de qualification professionnelle, et des revenus, n'y sont représentés que dans des proportions assez faibles. Ainsi, si Dubresson a rencontré 26% des salariés de

63 Même les opérations réalisées par les entreprises pour leurs employés n'échappent pas aux pratiques de détournement, d'après une étude de Kaba Tidiane sur le LEM. Voir Kaba Tidiane op. cit. ; Yapi-Diahou, 1981, op. cit.

l'industrie dans l'habitat économique d'Etat, la prise en compte des échelles de revenus y fait apparaître seulement 17,2% de salariés en dessous d'une classe modale de 50 à 54 999 F CFA (1982) ; ce rapport atteint 33% dans les tranches de revenu supérieures à la classe modale, pour descendre autour de 26% chez les salariés qui ont un revenu mensuel supérieur à 100 000 F CFA (64). Une étude de l'US-AID, en 1985, estime à 8,3% à peine, la proportion des travailleurs indépendants résidant en habitat économique d'Etat, contre 35% dans le "spontané", 21,8% et 17% respectivement dans l'habitat évolutif et le résidentiel (65). Cette structure est confirmée en 1990, où les travailleurs du secteur "informel" représentent moins de 20% des chefs de ménage, contre 44,7% d'agents qualifiés des secteurs privés et publics réunis, 19,3% de manoeuvres et ouvriers, et 18,1% de cadres et professionnels (66).

- Confiscation des logements au détriment des artisans.

L'explication des caractéristiques des occupants n'est pas réductible aux seuls critères économiques de sélection, valides dans une logique de rentabilité économique exclusive et immédiate. Le clientélisme politique et socio-économique a joué considérablement, conjugué ou non avec les niveaux de revenus des candidats à la location. Car, comme la SETU pour les terrains à bâtir, les promoteurs subventionnés étaient tenus à l'écart des procédures de sélection des attributaires de ces logements ; cette compétence étant dévolue à une commission

64 A. Dubresson, 1989.

65 RHUDO/US-AID : *Revenus et dépenses des ménages à Abidjan, principaux résultats* ; Abidjan, 1985, 48 p. multigr. Il est évident que les travailleurs indépendants vivant dans l'habitat résidentiel ne sont pas confondus à ceux de l'habitat spontané, si on se réfère aux traits socio-économiques et aux échelles de revenus des intéressés ou encore à la sphère économique dans laquelle ils opèrent : formelle, moderne ou non structurée. La preuve: les écarts entre les revenus moyens relevés (1985) dans l'habitat résidentiel (606 221 F CFA), évolutif (142 723 F CFA) et spontané (85 301 F CFA).

66 Blanc B. et al., 1991, p 60)

nationale d'attribution des logements, à partir de 1977. Il importe de préciser que contrairement aux commissions d'attribution des lots, la commission de logement ne repose sur aucun texte légal. Son institution en juillet 1977, s'inscrit dans le cadre d'un ensemble de mesures spectaculaires annoncées par le parti à l'issue d'un conseil national centré, entre autre, sur la lutte contre la corruption. Ainsi, ses instigateurs la définissent comme un moyen pour lutter contre les détournements de logements économiques qui pénalisent les économiquement faibles (67). Dès son entrée en fonction, la commission procéda à une révision des bases de la sélection des attributaires, et le critère de la nationalité perdit de "sa trop grande perméabilité". Pour les logement déjà attribués, elle orientent ses actions vers la lutte contre la sous-location, et vers l'expulsion des détenteurs de revenus supérieures à 150 000 F CFA. Pour les nouvelles opérations, les Ivoiriens devinrent alors prioritaires pour l'accès au logement économique, face aux Etrangers africains (68). Mais dans certaines entreprises, les travailleurs feront intervenir leurs employeurs, parallèlement à une démarche personnelle, auprès des sociétés immobilières. Les employeurs négocient directement avec les promoteurs ou la commission nationale consacrée, pour essayer d'obtenir l'affectation d'un nombre déterminé de logements économiques au bénéfice de leurs employés. Ceci explique, en partie, la présence de salariés non ivoiriens parmi les attributaires. Pour le reste, la plupart des Etrangers sont des sous-locataires auprès d'attributaires nationaux : ceux-ci souvent salariés, deviennent titulaires de plusieurs logements, par le jeu des démarches parallèles. Ils sous-louent alors ceux qu'ils ne peuvent pas occuper (69). Le directeur général dut admettre les difficultés de

67 Certaines décisions préfigurent la réforme des sociétés d'Etat. Par ailleurs trois ministres occupants des postes sensibles seront limogés, dans le cadre de l'esprit du 20 juillet, date de l'annonce des mesures anti-corruption. Voir *Voix d'Afrique* n° 62, juillet 1978 ; Contamin B. et Fauré Y A , 1990 op. cit

68 Yapi-Diahou A. 1991 Nationalité, ethnies, emploi et bidonvilles à Abidjan, la question des déterminants et des facteurs ; in "Maîtriser le développement urbain en Afrique sub-saharienne" Actes du Colloque de Ouagadougou, pp.705-716

69 La pratique de la sous-location existe dans les logements des

la commission à procéder à des expulsions d'attributaires aisés ou de sous-locataires. En fait la commission "impuissante" aura été imaginé pour apaiser les tensions sociales montantes, dues à la crise du logement qui touchait particulièrement les revenus moyens. Loin de lutter contre les détournements la commission fut un instrument de consolidations des situations acquises, par certaines fractions des couches moyennes.

La présence des commissions d'attribution, détournant l'attention populaire, l'Etat en profitera lui-même pour réquisitionner des milliers d'autres logements au profit de clientèles politiques spécifiques. Ainsi les camps militaires et les cités policières et universitaires répartis à Yopougon, Vridi, Port-Bouët, Abobo, Williamsville, Adjamé, Cocody et Riviera sont le résultat de ces confiscations de logements originellement destinés aux travailleurs civils.

Les promoteurs, victimes de cette situation sur le plan de la rentabilité de l'investissement, ne tolérèrent cette interférence que parce qu'ils étaient liés à l'Etat par ses subventions, directes ou non. Car l'Etat, en imposant des locataires fictifs, prive la SOGEFIHA d'une partie non négligeable de ses ressources locatives. Il perturbe ainsi les plans de cette société, tant pour le fonctionnement que pour l'investissement, d'où la contradiction entre le discours et la pratique. En fait, la commission des logements, la dernière du dispositif de contrôle, n'est apparue que devant la persistance et l'ampleur de la crise de logement. Le nombre de logements construits par les sociétés immobilières était insuffisant, bien que représentant un effort notable ; il fallait donc "adapter" les critères de sélection des locataires à l'évolution des forces sociales (70). On privilégiera parmi ces derniers ceux qui, dans

sociétés immobilières publiques depuis toujours ; en 1970, le MCU parlait de sous-location trop abusive et avait tenté de la conjurer par une campagne de sensibilisation ; voir congrès PDCI, 1970. En 1990 18,2% des chefs de ménage occupant un logement économique sont locataires, les locataires représentent 51,5% et les propriétaires 30,3% dont 22,7% dans le patrimoine en liquidation de la SOGEFIHA ; voir Blanc et al, 1990, op. cit.

70 Les Ivoiriens ont dû devenir majoritaires à Abidjan, peu avant

leur combinaison, assureront le maintien ou l'élargissement des conditions requises pour la réalisation des objectifs politiques du pouvoir. D'où la priorité donnée à différentes fractions de la classe moyenne, notamment à celles plus proches des tenants de l'appareil politico-administratif, tant par leur cursus scolaire ou universitaire que par leur statut économique.

- Elimination par les procédures foncières et les coûts élevés.

Dans le domaine du foncier, plus que celui du logement, le système montre vite ses limites, et sa dénonciation, à peine voilée, ne tarde pas à se manifester. Les procédures d'attribution des terrains bloquent certaines catégories de citoyens, qui les considèrent comme inaccessibles pour eux. L'idée d'un dossier, impliquant des démarches administratives multiples, souvent longues et coûteuses pour "*rassembler tous les papiers*" requis, constitue à leurs yeux la première barrière de sélection établie par l'Administration. Vient ensuite l'image même de l'Etat, perçu comme une entité abstraite et éloignée, contrairement aux détenteurs coutumiers ou assimilés, qui sont des acteurs identifiés, localisés et d'un abord facile (71). Cette distance devient un blocage, dans une société urbaine comme celle d'Abidjan, où "*connaître quelqu'un*", autrement dit l'appartenance à des réseaux de relations sociales, conditionne pour une large part l'accès au marché foncier étatique. De cette emprise des réseaux de sociabilité résultent des réflexes d'auto-exclusion de la part de ceux qui ne sont "*pas allés à l'école*" ou n'ont "*pas de relations*" dans les assemblées constituées par les commissions en question. Sur cette méfiance à l'égard de l'Etat-promoteur foncier, il ressort d'une enquête de l'US-AID, sur les quartiers illégaux précaires, que dans leurs démarches, en vue d'acquérir une parcelle à bâtir, 60% des

1975, ils ne l'étaient pas en 1955 ; voir Antoine P. et Herry C., 1982, op. cit.

71 Sur la représentation de l'Etat, voir Pambou Tchivoumda G. : *Essai sur l'Etat Africain post colonial*. Bibliothèque Africaine et Malgache TXXXVII, LGDJ, Paris 1982.

locataires interrogés s'étaient adressés ou comptaient s'adresser à des propriétaires coutumiers ; la "voie" du gouvernement n'était envisagée que par 7%, tandis que 17% signalaient des démarches en direction des mairies.

Dans les nouveaux lotissements officiels, outre les critères politiques de sélection des candidats acquéreurs de lots, **les coûts restent un élément déterminant de l'exclusion**. Le niveau et la qualité des équipements d'une part, l'importance des investissements d'autre part, posèrent *la question cruciale de la récupération des coûts*. La SETU n'eut pas d'autre alternative que de les répercuter sur les demandeurs, quitte à exclure ainsi, ceux des citadins, les plus nombreux, se trouvant dans l'incapacité de souscrire aux conditions et surtout aux modalités de paiement arrêtées.

La charge foncière, variant de un à deux millions, paraît a priori lourde et répulsive, d'autant que dans "les périmètres d'extension villageoise", les fameux "lotissements DUA" offrent encore quelques opportunités de négocier des parcelles à moindres coûts : ces parcelles non équipées, il est vrai (72). A celles-ci s'ajoutent les lots des aires illégalement loties, mais non visées par les accords entre les Ebrié et l'Etat, surtout à Abobo. En fait les coûts des lots équipés peuvent être considérés comme une explication artificielle de l'exclusion ; car si leur niveau était fonction de la qualité des infrastructures, la taille moyenne des parcelles, 600 m² était également prise en compte. Or dans un contexte de crise du logement social, la

72 Il existe toujours au sein du Ministère de la construction et de l'urbanisme un service chargé des lotissements (ou plate-formes) villageois, parallèlement aux organismes statutaires spécialisés comme la SETU ou la DVI aujourd'hui. Ce service, actuellement le Service de l'urbanisme opérationnel, est rattaché à la Sous-Direction des lotissements et des plate-formes villageoise, au sein de la Direction de l'urbanisme. Ce dernier ne se distingue, par exemple de la DVI, que par son domaine administratif d'intervention qui est le village. Et ces villages ne sont autres que d'anciens villages happés par la ville et qui ont plus l'allure de quartier. Il n'est pas exclu non plus que des quartiers plus ou moins illégaux soient ainsi classés pour des raisons de commodité, comme c'est le cas du bidonville Zoé-Bruno à Koumassi.

généralisation de cette norme paraît inopportune. Des parcelles de taille relativement petite, aux coûts diminués proportionnellement, auraient permis de satisfaire un plus grand nombre de demandes.

Vingt ans après les premiers lotissements, que sont devenus nombre de parcelles des terrains attribuées par les différentes commissions spécialisées ?

2 - Le gisement foncier d'Abidjan

Dans les lotissements publics, la sécurité foncière ne provoque pas un boom de la construction, au contraire. Mais la SETU a prévu un décalage, d'environ cinq ans maximum, entre l'attribution du lot et sa mise en valeur. Ces prévisions, réalistes dans leur principe, se fondent sur l'absence de mécanismes de financement adaptés pour les acquéreurs particuliers. Dans les faits, le décalage est plus long ; il perdure depuis 20 ans maintenant dans le cas des premières opérations, qui remontent à 1972. De sorte que l'ensemble de ces lots constitue un "*gisement foncier*", selon une expression de l'AUA qui estimait, en 1987, à plus de 4 200 hectares les aires de lotissements ainsi gelées. Plus de deux cinquièmes de ces terrains, 1 800 hectares soit 43 %, sont viabilisés (73).

Ce gisement foncier abidjanais est localisé dans les zones périphériques, et caractérise en particulier les zones d'urbanisation planifiée, aménagées par l'Etat, notamment à Yopougon et Cocody-Rivière : "ici, des lotissements, des opérations viabilisées restent désespérément vides, et repoussent toujours plus loin la recherche de terrains pour les opérations nouvelles".

73 AUA : in *Abidjan information* n° 7, mars 1987, pp. 11-12.

TABLEAU N° 11 : DISPONIBILITES FONCIERES A ABIDJAN (surfaces en hectares)

Communes	Lotissements	Opérations groupées	TOTAL
Abobo	1082	0	1082
Adjamé	26	0	26
Attécoubé	68	0	68
Cocody	1128	184	1312
Koumassi	293	9	302
Marcory	124	0	124
Port-Bouët	33	20	53
Treichville	3	0	3
Yopougon	1030	278	1308
Total	3787	491	4278

Source : AUA 1987

D'une capacité d'accueil considérable, de l'ordre du demi-million d'habitants (74), en première urbanisation, ce gisement représente sur le plan financier, une immobilisation de ressources préjudiciable pour l'avenir : l'équipement des terrains immobilisés a souvent été préfinancé par l'Etat et ce dernier a été rarement payé par les attributaires. Quant aux conclusions que pouvaient susciter une telle situation, l'Atelier, tout en y observant *"une source évidente des difficultés importantes pour l'aménagement de la ville dans les années à venir"*, se borne-t-il, à souligner que *"ces données sont d'une réalité juridique évidente"*.

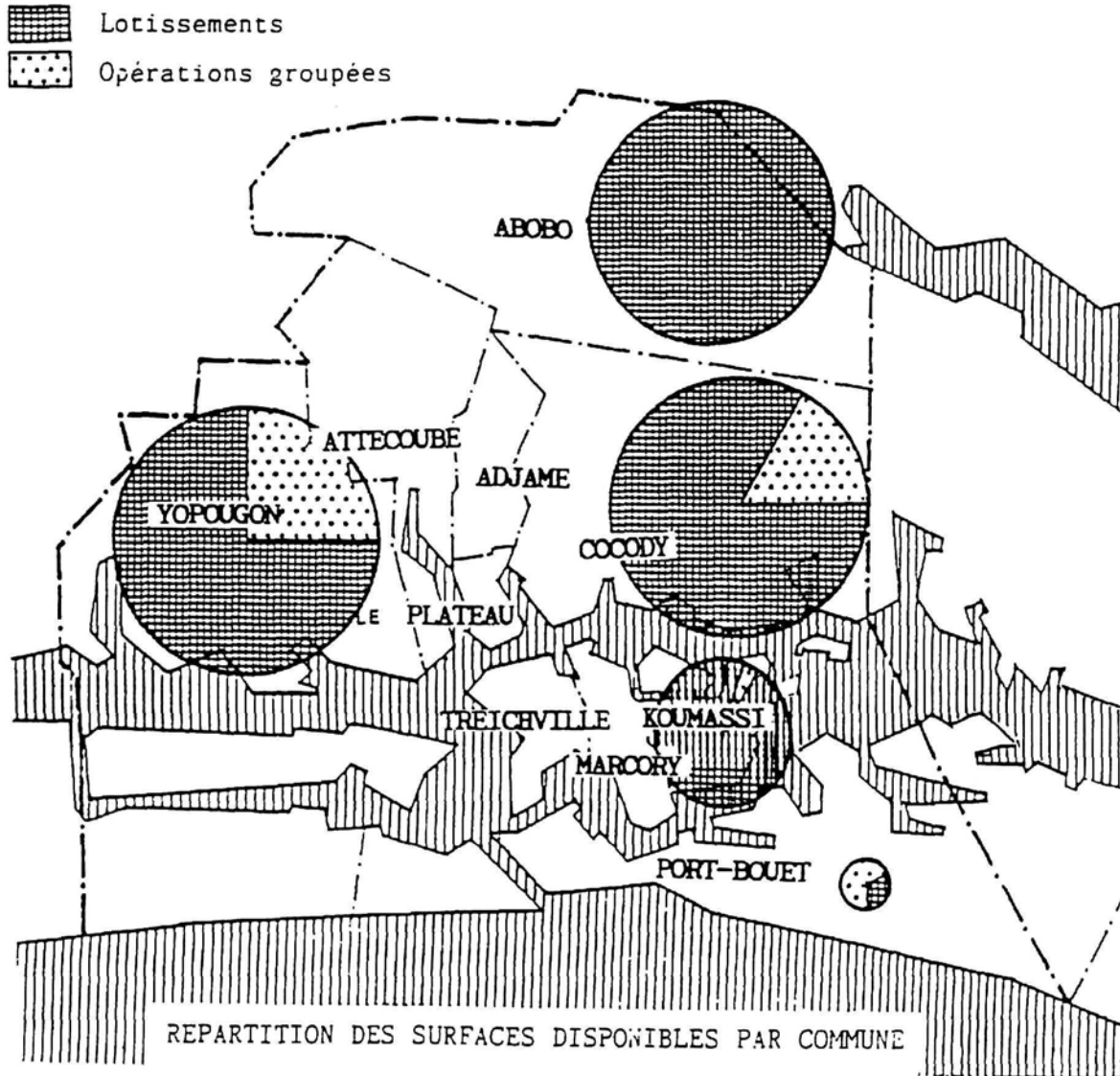
Mais cette mise en avant du droit résulte du fait que les terrains en question ne sont pas libres de toute occupation. Ils font l'objet d'une utilisation "hors-norme", c'est-à-dire détournée des règlements qui les régissent. Certains de ces terrains sont investis, on l'a vu, en baraques, et en cases en hanco. L'Administration inspirée par les praticiens, voit également dans ces occupations *"un*

74 Dans le même temps, 15 000 demandeurs de lots sont inscrits sur les listes d'attente et 10 000 demandeurs de logements sont recensés par les services de l'Urbanisme, voir Dubresson A. et Yapi-Diahou A., 1988 op. cit.

problème de droit" (75). Car les attributaires officiellement désignés sont privés de la jouissance de leur droit par d'autres catégories de citoyens : ceux-ci bénéficient, de l'existence de terrains régis par les normes légales de l'Etat, tout en ayant contourné les procédures d'accès.

75 Koumassi : "les bidonvilles appelés à disparaître définitivement",
Fraternité Matin, vendredi 31 juillet 1987, p. 26

FIGURE 8 : REPARTITION DES SURFACES DISPONIBLES PAR COMMUNE
(source : Aua, 1987)



L'Etat peut-il cependant brutaliser ces "violettes" des procédures et des règlements d'urbanisme sans courir le risque de provoquer des remous sociaux et politiques en son sein ? En effet les équipes municipales ont des stratégies locales, car, même bénéficiant du parrainage du "parti-Etat", elles se savent redevables du verdict de leurs administrés. Elles ne sauraient donc ignorer ceux-ci en les écartant de la vie et de la gestion de leur commune, au risque de perdre tout crédit. Les jeux politiques nouveaux requièrent des dispositions nouvelles, afin de faciliter l'accès du plus grand nombre au sol et au logement. Cette exigence a un caractère impératif, du fait que l'Etat ne construit plus, alors que la demande en logement économique augmente sans cesse. Sans doute, ces enjeux expliquent-ils la détermination des autorités gouvernementales à rappeler le droit et à vouloir rétablir dans le leur, ceux dont les parcelles de terrains sont détournées de leurs usages réglementaires. Comment procédera-t-il pour y parvenir, dans le contexte de tarissement des ressources que traverse le pays ?

Mais avant d'aborder cette évolution, il importe de répondre à deux séries de questions essentielles au préalable. *Primo*, un regard sur les modes d'accès au sol, sur ces terrains déjà affectés paraît nécessaire. Ce marché foncier bénéficie-t-il de quelques complicités institutionnelles ou non ? Les attributaires désignés y sont-ils impliqués ? *Secundo*, quels types de mise en valeur supportent ces parcelles de terrains vacants, non construits ainsi récupérés ? Quelles sont les stratégies qui sous-tendent ces entreprises, et les conditions de leur réalisation ?

CHAPITRE III**DU SOL A LA BARAQUE : CONSTRUIRE EN ZONE D'HABITAT
PRECAIRE**

On connaît les liens qui existent entre le foncier et la qualité du bâti, même si, comme le montrent des études récentes, dans les lotissements réguliers quelques parcelles portent des baraques comparables à celles de l'habitat précaire (1). L'objet de ce chapitre est d'analyser les modes d'accès aux parcelles de terrain dans les aires d'habitat précaire. L'accès au sol procède-t-il "d'une invasion spontanée" ou de la mise en relation de groupes d'acteurs sociaux, comme cela a été observé dans les autres formes d'habitat ? Ce mode d'accès est-il producteur d'un habitat spécifique, ou non ? Ces différents points induisent de nombreuses autres interrogations, en particulier sur les réglementations relatives à l'utilisation des terrains, ou, plus important encore, les mécanismes de production de l'habitat précaire, depuis l'accès au sol, jusqu'à la construction des bâtiments : problèmes de mobilisation des ressources financières, techniques de construction, main-d'oeuvre.

Dernière préoccupation de ce chapitre, l'identification des motivations des constructeurs, et l'appréciation des objectifs qui sous-tendent leurs actions. A ce niveau, étant donné le capital de connaissances disponibles sur le thème, nous aborderons les motivations et les stratégies des intervenants, dans une perspective dynamique privilégiant la dimension temporelle.

1 Voir Yapi-Diahou, 1991, 1992 ; Manou-Savina, 1986, 1987

Dans ce qui suit, nous emploierons souvent le terme de propriétaire en dépit des définitions rappelées plus haut, relatives aux procédures d'accès à la propriété. Ce terme est employé par les instances officielles, pour désigner ceux qui possèdent une baraque ; le statut d'occupation du sol restant globalement irrégulier aux yeux de l'administration.

Les données qui seront analysées ci-après sont les résultats d'une série d'enquêtes menées auprès des différents protagonistes du marché foncier, à savoir les acquéreurs et les vendeurs de parcelles de terrain. Il s'agit dans le cadre de l'habitat précaire, des propriétaires de logements. Nous en avons suivi un groupe, de 500 résidents répartis dans les huit quartiers déjà présentés ; le critère de sélection étant la durée de l'installation dans les quartiers considérés. Les autres acteurs associés à ce volet de nos enquêtes sont les responsables des quartiers, les municipalités et le Service des lotissements villageois au ministère de la Construction. Quelques propriétaires coutumiers y ont collaboré grâce à leurs témoignages sur leurs pratiques personnelles ou celles de leurs communautés villageoises. En dehors des propriétaires résidents pour lesquels nous avons utilisé un questionnaire, les autres témoignages ont été recueillis par des interviews fréquemment renouvelées.

I - UN PARC DIFFICILE A EVALUER

Le dénombrement du parc de logement relevant de l'habitat précaire reste toujours une opération difficile, en raison du silence des organismes producteurs de statistiques sur le sujet. La création, en 1981, d'un observatoire de l'habitat au sein du ministère de la Construction et de l'Urbanisme, n'a pas résolu ce problème, pas plus qu'elle n'a solutionné celui de l'habitat évolutif. Car cet organisme avait exclu de son champ, les logements issus de l'initiative privée des ménages, en particulier l'habitat évolutif et l'habitat précaire, pour s'intéresser aux réalisations des sociétés immobilières. Les raisons de cette exclusion se fondent, paradoxalement, sur ce qui fait la spécificité de ces types, à savoir les changements non programmés des constructions :

"par exemple aujourd'hui vous arrivez sur un lot évolutif, vous trouvez un bâtiment de 3 ou 4 logements ; vous repassez trois mois plus tard, un logement disparaît et c'est une boutique qui pousse à la place. Et puis il y a aussi le fait que les constructions des particuliers, sur les parcelles évolutives, durent plusieurs années, de sorte que les logements ne sont jamais achevés en même temps. Dans ces conditions de transformation et de densification des lots, surtout dans les quartiers anciens, et vu la lenteur de construction des terrains nouvellement attribués, il est difficile de suivre l'évolution de ce type de réalisation. C'est à cause de ces situations, et compte tenu du manque de moyens, que nous nous limitons aux opérations groupées des sociétés immobilières" (2).

Les tentatives de dénombrement récemment entreprises par l'AUA permettent d'avoir une idée de l'importance de cet habitat, aussi incomplète soit elle. Ainsi 40 000 constructions ont été dénombrées dans les 68 quartiers précaires d'habitat recensés, en 1990. En revanche, sur le nombre de logements

2 Entretien au MPTTCU avec le responsable de l'observatoire de l'habitat, novembre 1983.

correspondant, les données restent encore limitées à quelques quartiers ou groupes de quartiers seulement. Par exemple à Koumassi, le parc des quartiers "d'Akromiablavillage", "Houphouët-Boigny" et "Jeannot" est estimé à 3 424 logements répartis dans 1 679 bâtiments, soit environ 2 logements par bâtiment (AUA, 1990).

Le patrimoine des 500 propriétaires résidents de notre échantillon atteint 2 457 logements, répartis dans 713 bâtiments distincts, soit en moyenne 3,5 logements par bâtiment et un patrimoine individuel de 4,9 logements détenus par chaque propriétaire. Ces rapports sont assez proches des résultats d'une enquête de l'AURA, concernant 203 propriétaires à déguerpir de Port-Bouët en 1969 : 30% de ces propriétaires avaient un seul logement et 70% en possédaient au moins deux et la moyenne était de 3,5% logements par propriétaire (3).

La capacité des bâtiments diffère d'un quartier à l'autre, et ce sont les quartiers les plus stables ou les plus anciens qui comptent le plus de logements par propriétaire. En 1988, d'après les données d'un recensement des propriétaires dans le quartier Dépôt III-IV, 132 propriétaires possédaient 445 logements soit une moyenne de 3,6 logements par propriétaire. Ces rapports sont de 6 logements à Zoé-Bruno contre 4,8 à Zimbabwe et à Vridi-Canal en 1987. A Adjamé Compensation, les 52 propriétaires enquêtés possèdent en tout 200 logements, soit une moyenne de 3,8 logements par personne ; mais environ 27% des propriétaires détiennent 62,5% du parc ainsi dénombré, à raison d'une moyenne de 9 logements par personne.

Cette diversité de situation ne peut être cernée qu'avec un regard sur les conditions de production des logements dans ces quartiers, caractéristiques par les conditions d'accès et de mise en valeur du sol.

II - ACCEDER AU TERRAIN A BATIR.

Le lot ou la parcelle, terme désignant la portion de terrain issue d'un morcellement parcellaire, sont deux termes non familiers dans les quartiers d'habitat précaire. A ceux-ci sont substitués celui de "places".

1 - Mouvement continu d'accès aux "places"

La pérennité de l'habitat précaire et de ses concentrations peut être confirmée par l'ancienneté de l'accès au sol par les propriétaires. Les acquisitions datent d'avant les années 1950 ; depuis, le mouvement se poursuit sans interruption. Si la majorité des propriétaires ont acquis leurs "places" après 1960, on enregistre deux fois plus d'acquéreurs dans les années 1971-1980 que dans la première décennie de l'indépendance : 44,6% contre 20%. Près de 30% des propriétaires ont obtenu leur place après 1980 et avant 1988, soit une période de 8 ans. Au-delà de la continuité du mouvement, c'est son ampleur qu'il convient de noter, et cela malgré les moyens mobilisés par les pouvoirs publics pour dissuader les opérations non planifiées, précaires de surcroît. L'âge des différents quartiers, déjà évoqué plus haut apparaît très nettement ici : ainsi les acquisitions les plus anciennes sont déclarées à Vridi-Canal et à Washington, que suit Gobélé après 1950 ; par contre on note que 43,6% des acquisitions datées des années 1980 sont localisées à Dépôt III-IV, le plus jeune des huit quartiers de l'échantillon. La continuité s'accomode-t-elle ou non de ces formes d'acquisition ?

TABLEAU N°12 : DATE D'ACQUISITION DES PARCELLES PAR QUARTIERS (500 PROPRIETAIRES, 1987).

! Années!	V. !	Z. !	Adj. !	Dép. !	ENS !					
! d'acq.!	C. !	Zim. !	B. !	Was. !	Com. !	B.L. !	Gob. !	3/4 !	Eff. !	% !
! < 1950!	14 !	- !	- !	2 !	- !	- !	- !	- !	16 !	3,2 !
! 1951-60!	12 !	- !	- !	3 !	- !	- !	5 !	- !	20 !	4,0 !
! 1961-70!	19 !	25 !	3 !	23 !	3 !	5 !	22 !	- !	100 !	20,0 !
! 1971-80!	25 !	27 !	45 !	37 !	28 !	28 !	29 !	4 !	223 !	44,6 !
! > 1980!	5 !	8 !	2 !	18 !	21 !	17 !	9 !	61 !	141 !	28,2 !
! Ens. !	75 !	60 !	50 !	83 !	52 !	50 !	65 !	65 !	500 !	100,0 !

FIGURE 9

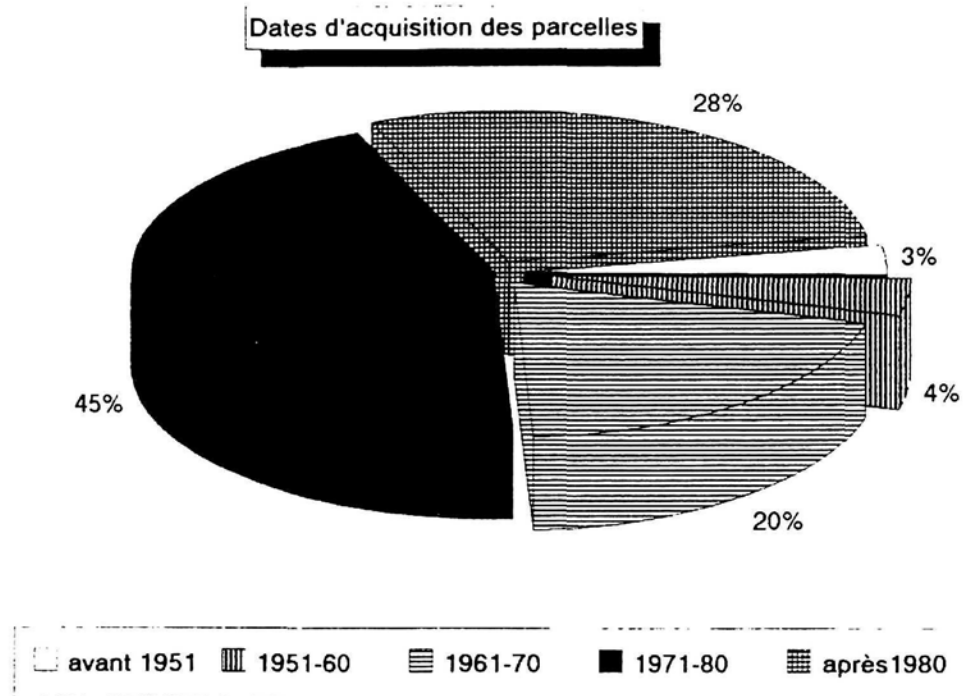
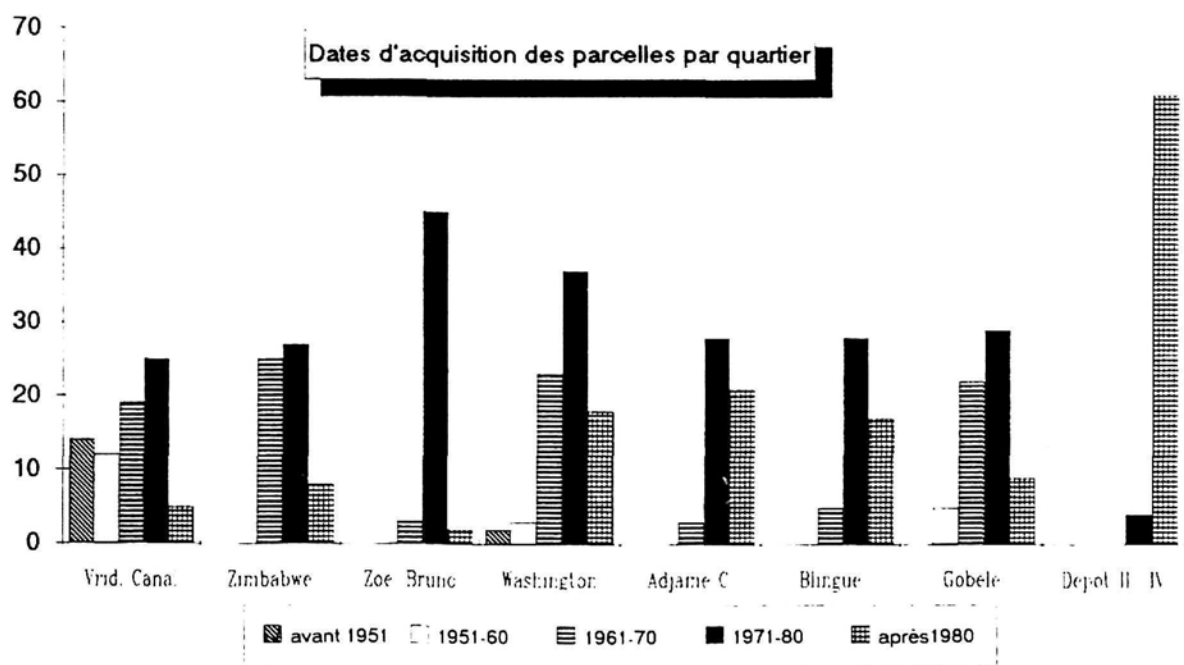


FIGURE 10



2 - "L'invasion spontanée", une pratique marginale

Acquérir une parcelle de terrain dans une opération publique programmée ou auprès d'un lotisseur privé régulièrement autorisé ou non, c'est s'engager généralement dans un acte d'achat. Ce mode est le plus courant dans les lotissements administratifs, sauf dans le cas des opérations destinées au relogement des populations déplacées. Jusqu'aux années 1980 en effet, l'administration cédait gratuitement les lots de recasement aux déguerpis "ayant droit", à savoir les propriétaires des constructions détruites. Pour l'habitat précaire, "l'invasion spontanée" entendue comme une libre installation effectuée dans l'ignorance de toute autorité institutionnelle est parfois considérée comme le mode quasi exclusif ou tout au moins dominante d'accès au terrain à bâtir.

D'après nos enquêtes, les parcelles de terrain investies en habitat précaire ne procèdent d'aucune forme d'acquisition exclusive. Au contraire, plusieurs modes d'accès concurrentiels, comme observés ailleurs dans d'autres villes du tiers monde, ont cours ici. Ainsi telle parcelle procède d'une libre "conquête" du propriétaire qui s'est installé, sur un terrain trouvé vacant ; telle autre, mitoyenne avec la première, est l'objet d'une attribution gratuite, d'un "don" ; une troisième, un peu plus loin, n'a pu être acquise qu'au prix de négociations et de marchandages, car objet d'une transaction. Au total cinq modes d'accès aux "places" peuvent être distinguées : la "libre installation" ou l'invasion individuelle, le "don", l'achat, le bail locatif, et enfin l'héritage. La libre installation caractérise toutes les occupations de terrains effectuées sans référence à un quelconque propriétaire antérieur, et par conséquent dans l'inobservance de toute procédure de négociation. Les autres, en revanche, impliquent la rencontre et la complicité d'une pluralité d'intermédiaires : bailleurs, vendeurs ou donateurs. L'achat par exemple, implique transaction, monétarisation ; il en est de même pour la location. L'idée selon laquelle il n'y a pas

de "bien sans maître", trouve ainsi toute sa pérennité (4).

Cette idée peut être vérifiée ici par le fait que la majorité des propriétaires (85,2%) n'ait pas eu recours à la libre installation ; ce mode est déclaré par 14,8% des propriétaires.

TABLEAU N°13 : LES FORMES D'ACQUISITION DES PARCELLES PAR QUARTIER
(500 PROPRIETAIRES, 1987).

!	!	!	!	!	!	!	!	!	Dépôt	!										
!FORMES	!	V.C.	!	Z1b.	!	Z.B.	!	Was.	!	A.C.	!	B11n.	!	Gob.	!	III-IV	!	ENS	!	
!-----	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	
!Don	!	44	!	47	!	36	!	58	!	11	!	38	!	22	!	47	!	303	!	
!	!	%	!	59	!	78	!	72	!	70	!	21	!	76	!	24	!	72	!	60,6
!Libre	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	
!Inst.	!	17	!	2	!	11	!	16	!	3	!	5	!	6	!	14	!	74	!	
!	!	%	!	23	!	3	!	22	!	19	!	6	!	10	!	9	!	22	!	14,8
!Achat	!	10	!	4	!	2	!	8	!	-	!	5	!	37	!	4	!	72	!	
!	!	%	!	13	!	7	!	4	!	10	!	!	!	10	!	57	!	6	!	14,4
!Location	!	1	!	-	!	-	!	-	!	38	!	-	!	-	!	-	!	39	!	
!	!	%	!	1	!	!	!	!	!	73	!	!	!	!	!	!	!	7,4	!	
!Héritage	!	3	!	7	!	1	!	1	!	-	!	2	!	-	!	-	!	14	!	
!	!	%	!	4	!	12	!	2	!	1	!	!	!	4	!	!	!	2,8	!	
!-----	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	
!ENSEMBLE	!	75	!	60	!	50	!	83	!	52	!	50	!	65	!	65	!	500	!	
!-----	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	

4 Cette idée était défendue par certains leaders politiques africains à l'époque coloniale. Ceux-ci se posaient ainsi en défenseur du droit foncier coutumier, qu'ils dénonceront après les indépendances.

FIGURE 11

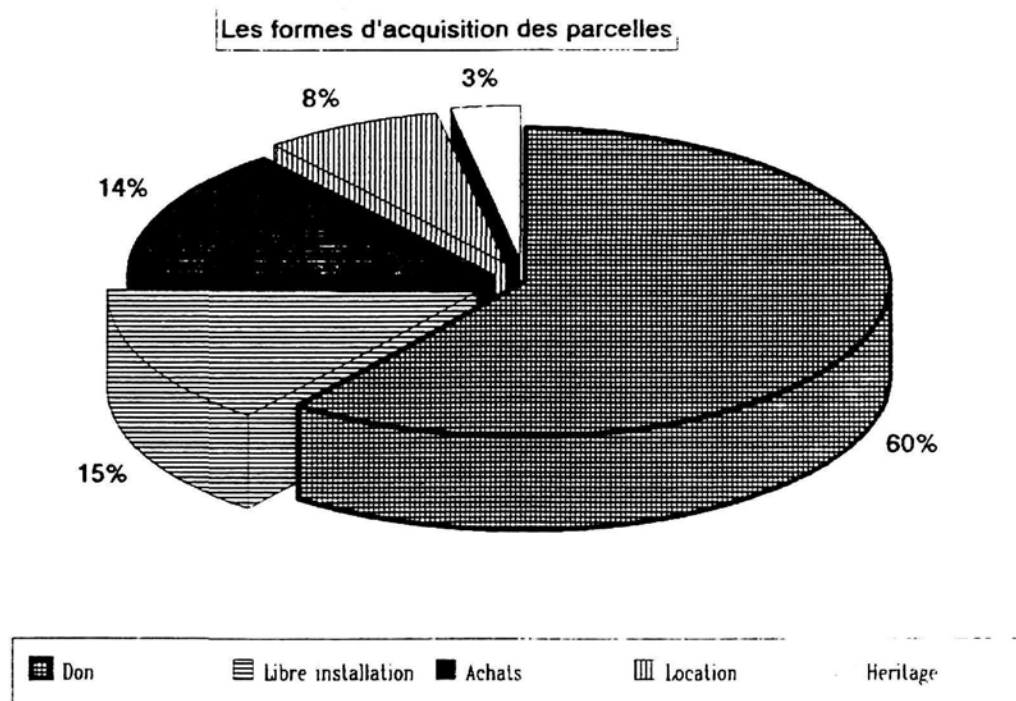
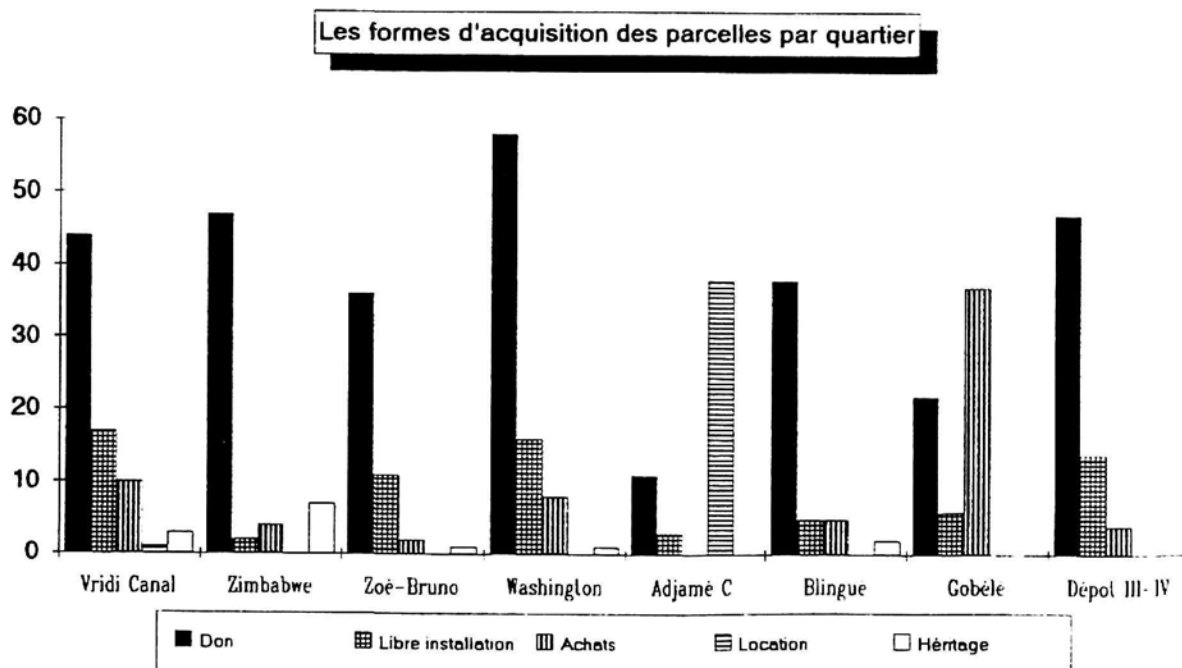


FIGURE 12



Parmi les différents modes d'acquisition relevés, le "don", se dégage nettement comme le plus répandu : 60,6% des acquéreurs ont ainsi obtenu leur "place". Il supplante tous les autres modes, et surtout les "installations libres" ou le squatting (5). Parmi les autres propriétaires restants (24,6%), 14,4% ont dû acheter leur lot, soit une proportion comparable à celle des "installations libres" ; la location de place concerne 7,4% des propriétaires, et pour 2,8% les places détenues procèdent d'un héritage.

Si le don, la "libre installation" et l'achat sont des formes généralisées, pratiquées dans tous les quartiers, le bail locatif reste presque exclusivement limité à Adjamé Compensation ; l'héritage est signalé dans la moitié des quartiers d'enquête.

Forme d'acquisition la plus couramment pratiquée, le "don" concerne des proportions de propriétaires variant entre 59% et 78% selon les quartiers, sauf à Gobélé et Adjamé Compensation où elle est déclarée par 33,8% et 21,2% de la population considérée. Six quartiers se distinguent pour la pratique du don : il s'agit de Zimbabwe (78%), Blingué (76%), Zoé-Bruno (72%), Dépôt III-IV (72%), Washington (70%) et Vridi-Canal (59%). En revanche à Adjamé Compensation, 73% des propriétaires sont locataires des places investies, et à Gobélé 57% des acquisitions résultent d'un achat.

L'achat de terrain n'est pas inconnu dans les autres quartiers, y compris à Adjamé Compensation où la location semble relever de la règle. Ainsi de Vridi-Canal, à Dépôt III-IV, les transactions foncières monétarisées, sans être une pratique dominante font partie du jeu. Il faut signaler que l'objet marchandé n'est pas toujours directement la "place", il s'agit parfois du bâti. Ces cas se rencontrent partout, mais ils sont beaucoup plus fréquents dans les quartiers anciens, en particulier

5 L'invalidation de ce constat ne vaut que pour les villes africaines, même si des travaux récents sur l'Amérique latine ou l'Asie suggèrent des nuances quant à l'ampleur réelle de cette formes d'accès au sol urbain.

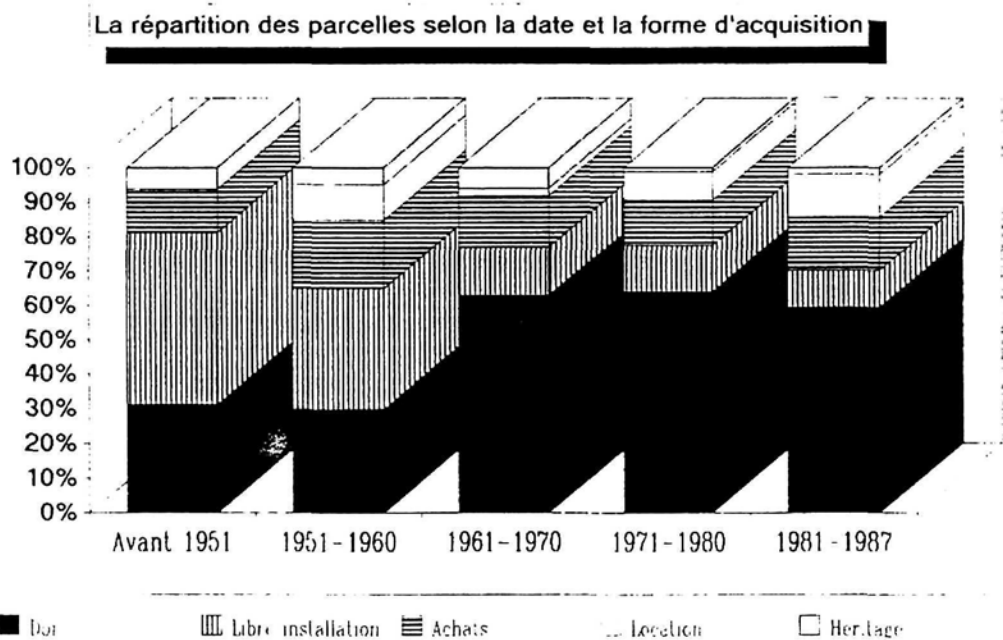
Vridi-Canal, Zoé-Bruno, Zimbabwe, Gobélé et Washington. A Adjamé Compensation, les acquéreurs répondant à cette situation continuent de payer le loyer du terrain, alors qu'ailleurs, l'achat des constructions implique celle du terrain.

Concernant 14,8% des propriétaires, les "libres installations" sont le fait d'environ un propriétaire sur cinq à Vridi-Canal, à Zoé-Bruno, à Dépôt III-IV et à Washington ; elles concernent moins d'une personne sur dix dans tous les autres cas : 10% à Blingué, 9% à Gobélé, 6% à Adjamé Compensation, 3,3% à Zimbabwe. Cette forme concerne ainsi tous les quartiers, quelle que soit leur ancienneté.

TABLEAU N°14 : FORMES D'ACQUISITION DES PARCELLES SELON LES DATES D'ACQUISITION

Dates	Don	Libre instal.	Achat	Location	Héritage	Ensemble
Avant 1951	5	8	2	-	1	16
1951-1960	6	7	4	2	1	20
1961-1970	63	14	15	2	6	100
1971-1980	143	30	29	18	3	223
1981-1987	84	15	22	17	3	141
Ensemble	303	74	72	39	14	500

FIGURE 13



Au niveau général, le croisement des formes et des dates d'acquisition fait apparaître la permanence de toutes les formes, sauf la location développée au tournant des années 1980. La pratique de l'achat, bien que révélée dans les années soixante, ne connaît un essor qu'à partir de 1975 (69,5% des achats sont postérieurs à 1960-1970, dont 39% ont eu lieu entre 1970-1980 et 30,5% effectués après 1980. La pratique de l'achat est observée, à Gobélé bien avant les années soixante, soit beaucoup plus tôt que dans les sept autres quartiers. Cette situation s'explique par le fait que les transactions portaient exclusivement sur le sol, alors que dans les autres quartiers, surtout à Zoé-Bruno, Vridi-Canal et Zimbabwe, les marchandises négociées étaient plutôt des constructions. Mais la vente des "places"

non bâties n'est pas l'apanage de Gobélé ; dans les autres quartiers il est adoptée après 1970.

Les terrains des aires d'habitat précaire participent activement au marché foncier urbain, d'après cette évolution des formes constatée également dans les favelas des métropoles brésiliennes ou les bidonvilles des agglomérations indiennes. Ces terrains constituent un segment important de ce marché. La pluralité des modes de transfert constatée, ici est-elle le signe de la présence d'acteurs multiples sur ce marché ? Aussi, nous allons identifier ces animateurs, et tenter de comprendre leur évolution ainsi que leurs logiques. Ces acteurs peuvent être répartis en deux catégories, d'un côté les producteurs et, de l'autre, les intermédiaires.

3 - L'origine de la propriété : Une diversité de producteurs et d'intermédiaires

Le producteur de terrain désigne toute personne physique ou morale, originellement détentrice (ou considérée comme telle) des parcelles actuellement construites par les enquêtés. Il peut être, d'après cette définition, celui qui vend ou loue une parcelle de "son" terrain, ou qui la cède à titre gracieux : c'est de lui qu'émane la propriété foncière. L'acte de production doit être compris dans le sens d'une transformation, aussi primaire soit elle, par exemple une simple ouverture qui amorce "l'humanisation" d'un espace donné.

L'intermédiaire est une personne physique ou morale, dont le rôle consiste à mettre en relation les principaux protagonistes de l'acquisition des parcelles, à savoir le producteur-vendeur de terrain et l'acquéreur. L'intermédiaire n'est pas producteur mais il peut être vendeur dans certains cas ; Il n'est pas incontournable non plus.

Nos enquêtes permettent d'identifier plusieurs types de producteurs, classés en fonction de leur qualité institutionnelle, de leur fonction dans les quartiers considérés, de leur lien de parenté avec les acquéreurs, et enfin de l'appartenance ou non à l'ethnie Ebrié, groupe autochtone d'Abidjan.

TABLEAU N°15 : L'ORIGINE DE LA PROPRIETE (500 PROPRIETAIRES, 1987)

Origine	V.C.	Zim.	Z.B.	Was.	Com.	Blin.	Gob.	III-IV	ENS	%
Municipal	6	-	-	8	-	-	-	-	14	2,8
Organisme										
Public	6	37	-	-	-	-	-	-	43	8,6
Chef quar.	13	8	33	21	-	20	-	36	131	26,2
Ebrié	3	-	-	3	38	1	21	1	67	13,2
Famille	12	8	1	7	-	7	4	4	43	8,6
Relations	18	5	5	28	11	17	35	10	129	26,0
Lib. inst	17	2	11	16	3	5	5	14	73	14,6
Total	75	60	50	83	52	50	65	65	500	100

FIGURE 14

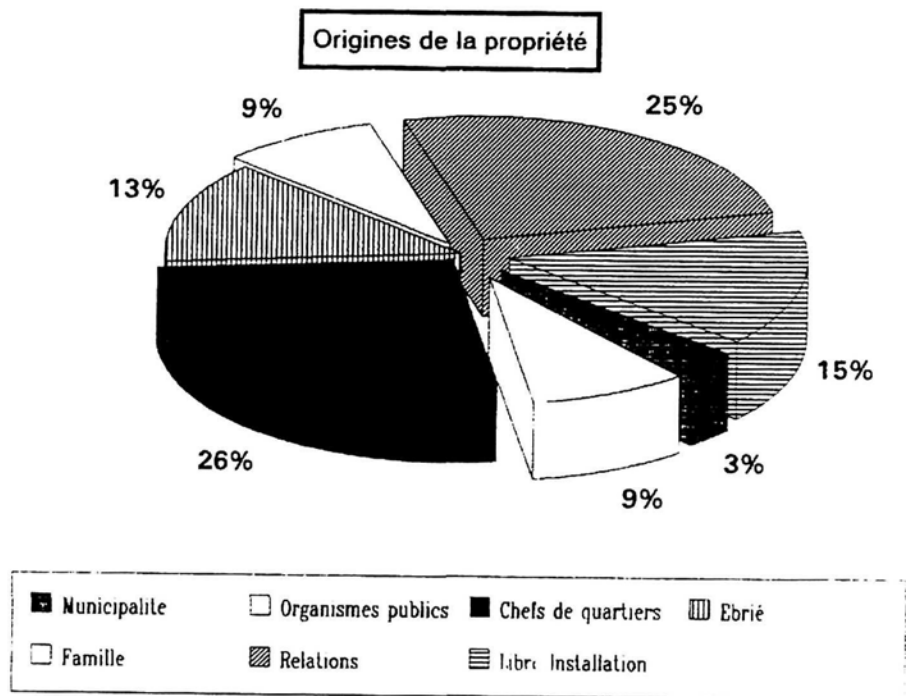
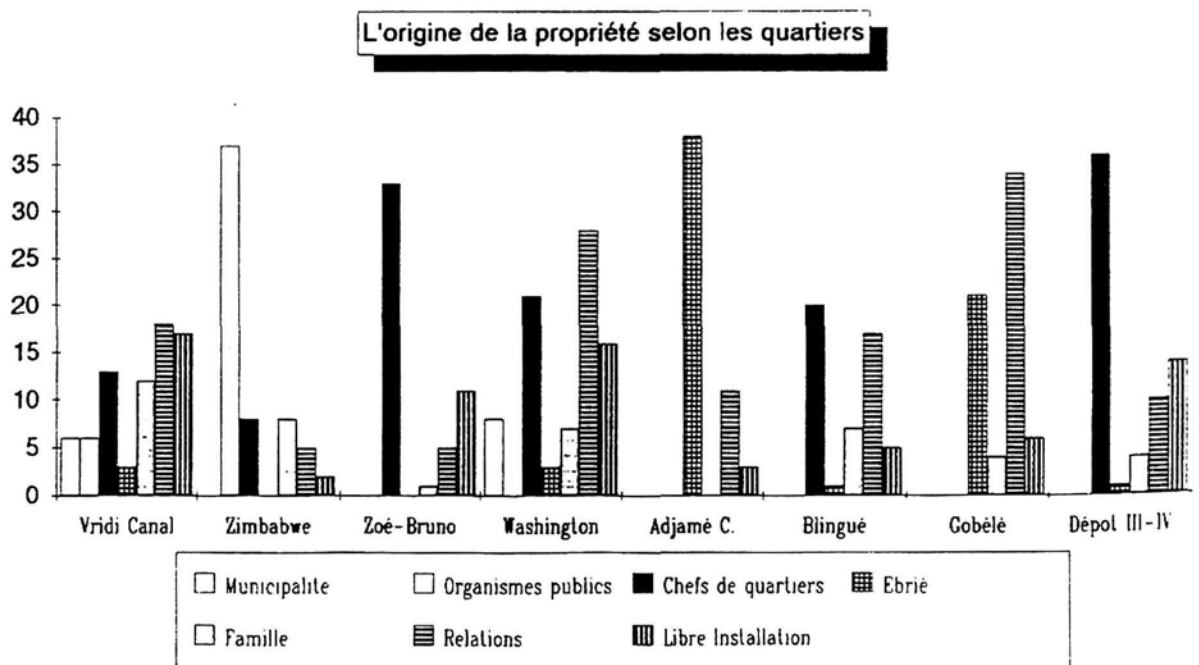


FIGURE 15



L'offre de "places" est une opération dans laquelle on retrouve, aux côtés des Ebrié, des collectivités publiques, notamment des municipalités, des organismes étatiques, ou parfois le gouvernement ; ceux-ci "rivalisant" avec les chefs de quartier. Une dernière catégorie désignée par le terme "relations", regroupe des producteurs de diverses statuts : des amis, des simples connaissances, et quelquefois des employeurs. Pourvoyeurs en lots ou en "places" de construction, ces intervenants, tributaires de la qualité de "détenteurs" des terres, dont ils peuvent concéder des lots, participent à l'essor de l'habitat précaire ; car, ils sont en amont du processus de construction du logement.

Un bref rappel sur l'origine du patrimoine foncier de ces agents n'est pas inutile, pour bien comprendre l'ampleur de leurs actions. Ces différents producteurs ont constitué leur "domaine" foncier sur des terrains répondant à des statuts juridiques et à des états d'aménagement aussi divers que variés.

Ainsi à Vridi-Canal, où il s'est installé depuis la fin des années 1940, le vieux Kaboré n'a pas eu besoin d'en référer à d'autres propriétaires antérieurs du sol, il a *"débroussaillé une place"* qu'il a *trouvée libre*, et y a édifié sa maison : *"en ce temps-là, on ne demandait à personne"*. Certains, comme le Yacouba Bangagué, occupent les emplacements des maisons de leurs employeurs européens, qui leur en ont fait cadeau au moment de quitter les chantiers du canal.

En 1964, lorsqu'il s'installe seul, au bord de la lagune, Zoé-Bruno occupe un terrain marécageux, vierge de toute implantation humaine, inexploité avant son arrivée. Une fois installé, la peur de l'isolement le pousse à lancer une campagne de recrutement, dans son entourage aussi bien familial que professionnel, en vue du peuplement du campement qui deviendra plus tard le quartier Zoé-Bruno. L'antériorité de sa présence, par rapport aux autres propriétaires, vaut à ce "pionnier", ancien déguerpi du site de la zone industrielle de Koumassi, sa qualité de chef des terres et de quartier. Une majorité de propriétaires, formels sur le rôle de

celui-ci, en tant que principal pourvoyeur en parcelles de terrain, dans le quartier, déclare ne pas connaître un autre propriétaire antérieur, à ce dernier.

A Dépôt III-IV, c'est sur un terrain en friche relevant du domaine privé de l'Etat, que Tia Paul installe le premier sa case, et crée ses premiers champs de manioc, de maïs, et autres légumes destinés au marché abidjanais.

Les situations de Paul ou de Bruno, rappellent toutes deux, celle de "vieux Amani", co-fondateur de Washington, avec un cousin. Mais ici, il a fallu l'accord préalable d'un autochtone Ebrié, ami des deux cousins, d'ethnie Baoulé, car l'objectif au départ était l'exploitation agricole des terres.

A Blingué, le Malien Demba et le Baoulé Koffi, les anciens propriétaires, courtisés par les acquéreurs se sont installés dans les mêmes conditions que les co-fondateurs de Washington, c'est-à-dire avec l'autorisation des Ebrié du village d'Anono : le premier pour le maraîchage, le second pour l'agriculture et l'extraction du bangui (6).

Les organismes publics cités par les enquêtés sont la Direction de la pêche, structure administrative du ministère des Eaux et Forêts, et la compagnie des chemins de fer, l'ex-RAN devenue Société Ivoirienne des Chemins de Fer. Ces organismes, ou l'Etat leur tutelle, n'ont pas constitué leur patrimoine autrement, que par le grignotage du domaine naturel des détenteurs coutumiers. Avant l'aménagement de la Zone industrielle qui a vu l'attribution officielle de l'îlot occupé par Zimbabwe au Port Autonome d'Abidjan, la Direction de la Pêche s'est contentée de transférer sur des terrains "vacants", ouverts sur la lagune et sur la mer, à proximité du Port de pêche, une population d'artisans (fumeurs et commerçants de poisson) devenus un maillon incontournable des activités de la pêche.

6 Alcool de vin de palme.

Le gouvernement est parfois directement impliqué dans cette offre de parcelles, en zone non planifiée. Le dernier exemple connu est celui du quartier dit Yaya Ouattara, du nom de l'ancien ministre des Affaires Sociales, créé en 1986 à Koumassi. Ici, les premiers propriétaires sont essentiellement constitués d'une vague d'anciens locataires transférés de Sobrici, au Nord du quartier Zoé-Bruno, et de Prodomo III. Ils bénéficient d'un recasement organisé par le gouvernement, à la suite d'incendies qui, outre les baraques emportées, firent des victimes parmi les occupants. Le secours des pouvoirs publics consista à la mise à disposition des sinistrés, de *"baraques au bois neuf et aux tôles neuves" sur un terrain "dégagé" par l'Etat* (7).

Les différents producteurs de terrains émergent de ces groupes de pionniers, soit individuellement soit collectivement, les anciens se retrouvant généralement dans les institutions dirigeantes, à l'échelon du quartier. Cette voie d'accès au sol, typiquement "rousseauienne", caractérise les "pionniers" fondateurs de quartiers ou les premières vagues de migrants qui suivent : les terrains étant libres de toute culture, un simple débroussaillage et l'installation d'une modeste cabane ou quelques cultures suffisent à créer le droit et la propriété. Mais ce droit foncièrement urbain diffère du droit coutumiers des populations autochtones établies avant les interférence du droit foncier dit moderne, d'origine coloniale.

- Les chefs de quartiers principaux pourvoyeurs en "places".

Sur le poids des différents producteurs-distributeurs, on constate que les chefs de quartier sont aussi actifs que les "relations" dans la production et l'offre de terrain : plus de la moitié des propriétaires ont obtenu leur "place" auprès de ces deux catégories de distributeurs, soit 26,2% par les chefs de quartier, et 26% par les réseaux de relations extra-familiaux (Cf tableau n° 15). Les autochtones Ebrié semblent moins sollicités par les candidats, comparativement à leur

7 voir *Fraternité Matin*, des 7, 9, 12 Février et 29 Avril, 1986

position de monopoliste dans les "pseudo-lotissements" ou dans les "petits lotissements illégaux", domaine de l'habitat évolutif : 13,4% des propriétaires sont passés par eux. La famille, en facilitant l'accès au sol pour 8,6% des propriétaires, se situe au même niveau que les organismes étatiques cités. En effet, l'ex-RAN et la Direction de pêches ont permis à 8,6% de résidents actuels d'accéder au sol urbain. Dans ce rôle, la portée de leur intervention dépasse celle des Municipalités, les autres acteurs institutionnels, évoquées par 2,8% des acquéreurs.

Ainsi si l'on excepte les propriétaires dont l'accès aux places résulte d'une invasion individuelle, l'origine de la propriété remonte dans près de 87% des cas aux premiers occupants des terrains sur lesquels se sont développés les quartiers.

Au-delà du nombre de personnes qu'ils attirent, ces différents fournisseurs de "places", permettent d'individualiser des groupes de quartiers, d'après leur influence locale. Vridi-Canal se détache nettement de tous les autres quartiers. On y retrouve tous les producteurs identifiés, alors que partout ailleurs, la "place" émane de deux à trois producteurs, avec le plus souvent le chef de quartier comme principal animateur du marché. Cette singularité est incontestablement une rente d'ancienneté, mais aussi une histoire singulière, celle d'un campement de chantier et d'une ville portuaire en développement. Ici, responsables cheminots et municipaux et autres "relations" comprenant des entreprises industrielles, ont permis l'installation de 40% des propriétaires enquêtés. Si 22,7% des accessions procèdent d'une "installation libre", ce taux n'est égalé dans aucune autre concentration.

En dehors de Vridi-Canal, Zimbabwe constitue le deuxième terrain d'intervention des organismes publics. Plus de six propriétaires sur dix (61,7%) ont eu leur place grâce à la Direction des Pêches, et 35% auprès des chefs de quartier ou de leurs relations. La faible présence de propriétaires squatters (3,3%) est liée à l'implication de la Direction des Pêches dans l'émergence de ce quartier.

D'après Mamadou, l'un des premiers commerçants installés, tous les gens qui venaient demander des terrains étaient orientés vers monsieur C., chargé par la Direction des pêches du recasement des fumeurs et commerçants de poisson. (...) Cette attitude des chefs locaux visait à prévenir les pratiques spéculatives dont le développement reste toujours appréhendé comme une menace pour les pauvres. Mais ni les chefs, ni le fondateur de Zimbabwe ne contiendront pas longtemps cette "dérive" vers la commercialisation, puisque 6,7% des enquêtés déclarent ouvertement avoir acheté les parcelles qu'ils ont construites.

- Le contrôle Ebrié circonscrit aux quartiers de Cocody.

Quant aux Ebrié, leur intervention n'est véritablement significative qu'à Adjamé Compensation et à Gobélé. Absents de la distribution à Zimbabwe, Zoé-Bruno, ils sont marginalisés à Vridi-Canal, à Washington, à Blingué et à Dépôt III-IV. Il s'agit dans ces cas de quartiers dont les aires, éloignées des villages autochtones, ont été précocement abandonnées par les Ebrié au profit de groupes allogènes ou de l'Etat. Par exemple Akromiabra et Dépôt III-IV se sont développés sur des terrains qui, avant de devenir propriété de l'Etat, ont été cédés à des migrants Baoulé ou Akyé, en vue d'y pratiquer l'agriculture (8). Gobélé en revanche est resté longtemps une aire de culture pour les villages autochtones voisins (Anono) ; et Adjamé Compensation est un lotissement destiné aux Ebrié menacés par le tracé de la voie triomphale. Cette présence des autochtones Ebrié explique l'absence des chefs locaux sur le contrôle du marché foncier.

Il faut souligner par ailleurs, que dans la majorité des quartiers, les pourvoyeurs en parcelles sont aussi bien des Ivoiriens que des Etrangers.

8 Dans le premier cas la concession émane des villages de M'pouto et de M'badon, situés sur la rive nord de la lagune, dans le deuxième cas elle émane des détenteurs terriens de Yopougon Kouté du village sur le front lagunaire. Voir sur ces exemples, A Yapi-Diahou, 1986 et 1987.

Mais parmi ceux-ci les Burkinabé sont plus nombreux partout, sauf à Dépôt III-IV. Chez les Ivoiriens, cette place revient aux Akyé à Dépôt III-IV (après le chef) et à Gobélé (après les Ebrié). A Blingué, à Washington, à Vridi Canal et à Zimbabwe, les Baoulé disputent ce rôle avec les Burkinabé, tandis que le Guéré Bruno assure cette gestion avec des anciens des groupe Bété et Burkinabè. Cette situation ne s'explique que par l'histoire spécifique de chaque quartier ainsi que sa position géographique par rapport aux groupes autochtones (ou assimilés). C'est le cas de Gobélé ou de Dépôt III-IV, développés sur les terroirs de villages Ebrié et Akyé. Les Burkinabé, autrefois manoeuvres agricoles dans ces villages, ont donc obtenu les parcelles auprès de leurs anciens employeurs, avant de devenir distributeurs, à leur tour.

- Les liens entre la forme et l'origine.

L'origine de la propriété détermine souvent les formes d'acquisition. Par exemple, les terrains acquis par héritage proviennent presque toujours du père ou du conjoint. Ainsi Henri Djè-bi, un jeune lycéen orphelin se retrouve, à 18 ans, propriétaire d'une concession, comme Assita, une veuve de 67 ans, à Vridi-Canal.

Plus généralement, le don est présenté par les enquêtés comme une pratique des chefs de quartier, des réseaux de relations, parents, amis et employeurs : s'agit-il d'un mythe ou d'une réalité ? Nous y reviendrons. A Zoé-Bruno, si 72% des propriétaires enquêtés ont eu leurs "places" sous forme de don, 66% parmi eux se déclarent tributaires du chef. Hourouna fait partie de ce groupe, il a "trouvé la "place", *"gratuitement en 1973, grâce à la gentillesse de Bruno. Il se rappelle qu'en ce temps là, Bruno cherchait des gens pour venir habiter ici, mais personne ne voulait venir : tout le monde disait que c'était la brousse, que c'était dans l'eau"*. Targanada, un autre bénéficiaire des largesses du même fournisseur, en 1976, commente que *"c'est Bruno qui a donné la place, gratuitement, à tout le monde*

dans ce campement...".

Depuis plus de quinze, Aboa, menuisier à Cocody, traverse Washington, pour se rendre à son atelier. Il est un habitué de ce quartier, et y a établi de nombreuses relations, parmi lesquels le chef. En 1980, ce locataire songe à sa retraite qui doit intervenir dans un an, et se traduira par une baisse de ses ressources. C'est alors qu'il demande un petit terrain à son ami le mieux placé, le chef, qui le lui donne sans problème.

Comme Aboa ou Harouna dans leurs quartiers respectifs, à Dépôt III-IV, la moitié des propriétaires sont redevables au chef du quartier, Tia Paul, ainsi qu'à son entourage. Ils ont obtenu leur place gratuitement de ces derniers selon un processus que le chef explique ainsi : *"Au début certains demandaient la place pour "faire" un peu d'arachide ou de piment, mais surtout du manioc, pour se "débrouiller" comme moi (...). Quand ils ont eu la place, ils ont cultivé un an, deux ans, puis ils ont laissé les cultures pour construire sur "la place". Et quand les gens ont vu les constructions, ils ont commencé à venir me demander une petite "place" pour construire, pour y vivre avec leurs familles. Comme j'ai mes cultures partout, je leur demande d'attendre la récolte. Et quand "j'enlevais" mon maïs ou mon manioc, je leur montre la "place" pour construire, sans problème (...), parce que ce n'est pas bon de rester dans un coin tout seul".*

Ces attributaires qui ont bénéficié des largesses du "pionnier" deviendront à leur tour des distributeurs potentiels. Mais étant donné la taille réduite des parcelles qui leur ont été attribuées, leurs gestes seront de portée limitée, et ne profiteront qu'à l'entourage familial ou à des camarades dont la fidélité leur est acquise. Ainsi Albert, un jeune Gouro de 26 ans, fait partie des 72% de propriétaires bénéficiaires de la gratuité des places. Mais la sienne procède d'un découpage effectué sur celle d'un cousin, lequel l'avait obtenu de Paul, le pionnier.

Nango qui travaille dans une usine textile voisine, avec des amis Akyé originaires du village d'Andokoi, n'a pas eu besoin des services de Paul. Il a été installé gratuitement par son ami Atsè, dont les parents revendiquent toujours le contrôle des terrains de la zone industrielle.

Seydou, vient de construire à Blingué, sans s'être cependant débarrassé de la propriété d'Anoumabo. La nouvelle "place", celle de Blingué, lui a été léguée par son grand frère, que la maladie avait contraint à rentrer au pays. Seydou a accepté de déménager pour éviter que la parcelle n'aille à d'autres. Seydou déclare faire partie des 76% de propriétaires à bénéficier de la gratuité des places, ainsi que des 14% à l'avoir obtenu par la famille.

En 1983, Olarisi est menacé de quitter Vridi-Canal où il est installé depuis 1958, car sa maison est désormais dans l'emprise du futur complexe hôtelier, l'Hôtel Kakpo. Mais Olarisi ne quittera pas le quartier, "grâce à la compréhension du maire", qui lui trouve une autre parcelle, "après le déguerpissement" : son "nouveau terrain est ainsi un don du maire".

A Washington, plusieurs dizaines de concessions situées dans l'emprise des collecteurs d'eaux de crues en construction, sont détruites en 1984. Le maire de la commune de Cocody autorise les victimes de cette opération à s'installer sur place, occupant les flancs latéritiques des collines : aussi doivent-ils leur "place" au maire qui se trouve ainsi à l'origine de la propriété, de la même manière que la Direction de la Pêche est citée par les propriétaires, à Zimbabwe.

La cession par vente ainsi que la location de terrain sont des pratiques observées principalement par les Ebrié. Ce qui explique les situations relevées à Gobélé et à Adjamé Compensation, avec d'une part une présence Ebrié remarquable dans l'offre de "place", d'autre part des proportions élevées d'accès au sol par achat ou location. Mais la vente des "places" n'est pas le fait exclusif des

Ebrié. Partout l'on achète avec les "relations", amis ou simples connaissances, surtout lorsqu'il s'agit de terrains déjà construits, parfois auprès des notables locaux. A Vridi-Canal, le Burkinabè Bodina Lengane et 10 autres de ses voisins du même quartier n'ont pas eu besoin d'acheter des terrain nus. En 1969, il a racheté la cour d'un compatriote qui rentrait définitivement au pays. Cette voie d'accès à la propriété est fréquente dans les quartiers plus anciens comme Vridi Canal, Washington ou Zoé-Bruno, et son développement donne la mesure de l'importance marchande de l'immobilier dans les quartiers d'habitat précaire.

La commercialisation des biens en particulier des terrains non construits, touche tout le corps social dans les quartiers ou hors de ceux-ci. Les généreux chefs de quartiers apparaissent de plus en plus actifs dans ces pratiques, comme en témoigne l'exemple de Washington.

Selon Bamba qui vit dans ce quartier depuis plus de vingt ans, *"la vente des places à Washington est une pratique développée par les notables qui ont géré ce quartier entre 1980 et 1986. Le maire avait donné une place pour installer les gens déguerpis lors de la construction du caniveau, mais le chef a tout vendu. Lui et son équipe imposent aux demandeurs de payer une certaine somme, en leur expliquant qu'une partie sera versée à la mairie, l'autre alimentant les caisses du quartier (...). Mais aucun de ceux qui acquièrent ainsi les places, n'avouera qu'il a acheté le terrain, parce qu'il a atteint son but, qui est d'avoir une place. Il est par conséquent très difficile d'affirmer que les terrains sont vendus aux gens, mais c'est bien ça la réalité"*.

Ces transactions clandestines sont des sources de tensions dans certains quartiers, et beaucoup parmi nos différents interlocuteurs, propriétaires ou responsables municipaux et politiques, se plaignent de cette évolution.

"Maintenant, commente Bamba, il faut avoir de l'argent ou s'imposer, pour avoir une place. Avant tu t'adresses à n'importe quel propriétaire qui

exploite un petit champ, il te donne une petite place, après sa récolte, sans te demander de l'argent. Tous ceux qui vivent ici savent comment on obtient les places d'habitude, il sera donc très difficile de leur faire payer une quelconque somme d'argent pour s'installer. Or depuis 1980, les places se vendent et les gens achètent, un ancien locataire qui veut devenir propriétaire ne peut plus avoir une place facilement".

Outre les habitants des quartiers concernés, les plaintes proviennent également des organismes de l'administration centrale et des collectivités locales. Le ministère de la Construction accuse les municipalités de complicité avec les chefs de quartiers, qu'ils identifient étant "les principaux marchands de terrains". Pour G. de la Direction de l'urbanisme, "les maires favorisent beaucoup le développement des quartiers clandestins. Ils disent aux gens qui viennent les voir de placer des bornes... Ils prennent de l'argent avec ces derniers, en se disant que de toutes les façons ils sont là pour cinq ans...". De leur côté, les municipalités tiennent l'Etat responsable des transactions foncières clandestines, en persistant à en garder le contrôle exclusif. Or affirment plusieurs conseillers municipaux, "quand les gens ont des problèmes de terrains, c'est à leur mairie qu'ils s'adressent et non au ministère de la construction. Il arrive même que les mêmes gens du ministère qui nous accusent soient les premiers à nous recommander des demandeurs de places. Aussi le maire se débrouille comme il peut".

Ces pratiques foncières, du fait des tensions qu'elles engendrent, sont appréhendées par beaucoup comme un facteur de fragilisation supplémentaire des situations précaires établies. Ces craintes traduisent les divergences d'intérêts qui existent dans l'habitat précaire. Selon les cas, l'unité apparente bâtie autour de la précarité ne résiste pas à ces tensions (nous y reviendrons). Les clans qui émergent de ces divisions se posent tous en défenseurs des intérêts du quartier concerné, les uns associent à la spéculation un moyen d'ouvrir le

quartier sur l'extérieur, pour les autres la vente illicite des terrains n'est rien d'autre qu'une provocation, un défi aux autorités, et en définitive une menace pour leur avenir.

- Les intermédiaires : des élus mais surtout des "Relations".

Qu'ils soient locataires ou propriétaires, résidents ou non, c'est souvent par l'exploitation de réseaux d'intermédiaires que les gens accèdent aux producteurs des parcelles. La liste des intermédiaires, est infiniment longue, et sa composition recoupe celle des producteurs et distributeurs de "places. On y découvre des chefs d'entreprise du secteur moderne, des élus municipaux, ainsi que des dirigeants du PDCI, parti-Etat. En dehors des représentants d'institutions, les intermédiaires se recrutent surtout dans les réseaux de camaraderie, d'amitié, ainsi que dans les cercles de parenté familiale ou ethnique. Le recours aux intermédiaires est une pratique ancienne, existant déjà dans les années cinquante. Il s'agit d'un élément de la procédure de négociation foncière. Tous les candidats y recourent quelles que soient les conditions de la libération du sol, ou le statut des terrains à acquérir. L'explication de cette procédure renvoie à des considérations d'ordre anthropologique, en particulier la perception de la terre, dans l'univers culturel africain. Celle-ci est considérée comme un trait d'union entre les forces telluriques et les hommes qui doivent en tirer les moyens de subsistance (9). De ce point de vue, la terre est donc toujours la propriété d'autrui, force coutumière ou Etat.

Qui recourt aux intermédiaires ? Quand et comment accède-t-on aux intermédiaires et donc aux producteurs ?

9 Niang M. Réflexions sur le régime des terres au Sénégal, *Bulletin de l'IFAN* T. 37 sér. B. n°1, 1975 et Boidson D. in *L'Avenir du droit coutumier en Afrique*, Colloque d'Amsterdam, Universitaire Pers Leiden, 1956

De Vridi-Canal à Dépôt III-IV, en passant par Washington, les représentants des institutions officielles de l'Etat, responsables municipaux ou des organes de l'ex-parti unique, ont toujours des intermédiaires actifs. Les premières allusions aux maires dans ce rôle, remontent au milieu des années 1950, mais leur médiation s'est accentuée après l'indépendance, avec le démarrage des grandes opérations immobilières des années 1960. Les élus interviennent, au gré des circonstances, au profit de leurs administrés ou de leurs agents en situation de "nécessiteux" : cette qualité est revendiquée en majorité par des déguerpis, notamment ceux qui sont exclus du relogement. De 1969 à 1977, le délégué au maire chargé des quartiers de Koumassi et de Port-Bouët est constamment sollicité par de nombreux déguerpis, pour lesquels il accepte de s'investir dans le rôle d'intermédiaire. Ainsi il explique au Ministre de la Construction, dans une correspondance, *"que la cherté des loyers a contraint tout le personnel de la Délégation Municipale à habiter à Port-Bouët. Tous les intéressés sont locataires dans les concessions frappées de déguerpissement par l'opération Siporex. En prévision de ce remue-ménage, il sollicite une faveur spéciale pour leur recasement au nouveau lotissement de Koumassi, en même temps que les vrais victimes du dit déguerpissement"* (10). Ces responsables développent parallèlement des contacts avec certains chefs de quartiers. Et c'est par leurs canaux que certains propriétaires actuels ont pu accéder aux chefs de quartiers, à Zoé-Bruno, au Grand Campement, à Vridi-Canal, à Blingué ou ailleurs, dans d'autres concentrations de même nature.

Zoé Bruno fait remonter la découverte du campement qu'il avait fondé, aux années 1970, *"quand on a commencé à "casser" Port-Bouët"*. Parmi les gens qui venaient *"il y en avait même que le délégué au maire, Monsieur*

10 Archives MCU. Siporex est un matériau de construction mis au point par les norvégiens et qui a été abondamment utilisé à Abidjan dans le cadre des programmes de logements économiques

Boniface, envoyait pour me voir. Il leur disait "va voir Bruno, s'il peut te donner une petite place en attendant" (11). Le délégué maire oriente ainsi les déguerpis en quête de terrain pour y édifier des baraques où entreposer leurs biens. Somé fait partie "d'un groupe de 12 personnes que le Maire a recommandées à Bruno, en 1974. La SICOGI venait de procéder à des démolitions de baraques à Marcory poto-poto, pour démarrer un programme de logement économique".

D'autres représentants du pouvoir, secrétaires généraux siégeant dans les organes du parti unique se retrouvent également interpellés par les administrés. Les secrétaires généraux des sections PDCI de Port-Bouët et de Cocody ont ainsi permis à une demi-douzaine d'enquêtés de trouver des "places" auprès des chefs dans les quartiers Vridi-Canal, Washington et Gobélé.

Bien que moins bien connu, le rôle de certains employeurs mérite d'être signalé. Ceux-ci s'interposent entre les producteurs vendeurs de terrains, et facilitent ainsi l'accès de leurs employés au sol urbain. Moussa gardien aux Deux-Plateaux, n'aurait pas eu sa place sans la médiation de son patron, un haut fonctionnaire dans l'administration judiciaire ivoirienne. Quand Moussa a exposé ses problèmes de logement à son employeur, celui-ci décide de mettre à contribution un autre de ses employés, domicilié à Gobélé, lui demandant de voir avec les vieux du quartier. En moins de deux jours Moussa est convié à voir la place qui est depuis la sienne. Moussa est reconnaissant à son patron, sans la médiation duquel, il aurait entendu dire, comme toujours, "il n'y a pas de place". Le vieux *Moumouni* qui cédé le terrain n'a accepté de prendre aucune somme d'argent, mais Moussa a tenu à le "*remercier avec un chargement de bois, pour l'aider à construire une maison*".

En dehors de ces catégories d'intermédiaires qui usent de leur autorité institutionnel politique ou de leur position sociale et professionnelle, les autres

11 Malgré les départs signalés par le fondateur, sur 50 propriétaires résidents enquêtés, 17 sont des anciens de Port-Bouët ; pour 12 d'entre-eux, la destruction de ce quartier a été le motif de départ.

intermédiaires se recrutent dans divers réseaux, familial ou professionnel. Ainsi parents, camarades collègues, amis ou de simples connaissances constituent le corps des intermédiaires.

S'ils ne sont pas toujours indispensables leur médiation, ou mieux encore leur présence, dans les négociations peut être un facteur de modération des termes du contrat. Dans de nombreux cas, le médiateur peut déterminer la forme de la négociation. Le vieux Zamblé savait que la place qu'il visait était propriété de la RAN. Pour se donner une chance de l'avoir, il cherchera en 1971, plutôt la médiation d'un **ami** ébrié pour accéder au chef de gare, lequel est un Ebrié. Zamblé obtient la place sans problème".

Bayou, tailleur spécialiste de la couture féminine, a la chance de compter parmi sa clientèle l'épouse du fondateur, chef de quartier. En 1977, sa **cliente** lui fera obtenir sa "place" gratuitement, auprès de son époux, chef de terre.

Par rapport à cette cliente qui a été intermédiaire ponctuel, comme bien d'autres, certains intermédiaires agissent en de véritables professionnels. C'est le cas de Aboa qui n'a pas eu recours à ces médiateurs pour avoir sa parcelle, mais s'investit dans ce rôle, d'après une suggestion de son propre pourvoyeur. Ainsi, confie-t-il, quand j'ai eu ma place, Allah m'a assuré qu'il existe encore des places dans le quartier, et que je pouvais lui présenter des frères ou des amis à la recherche de terrain.... *C'est ainsi que je suis allé chercher huit "frères" et "soeurs", qui ont tous trouvé une petite place. J'en ai parlé à d'autres parents et beaucoup ont des terrains ici grâce à moi".*

La fonction d'intermédiaire apparaît ainsi comme une création des acteurs sociaux en présence, qui l'entretiennent et l'exploitent. Ce besoin de l'intermédiaire peut être expliqué, à l'analyse, comme la quête par les différents

protagonistes en lice, d'une légitimité réciproque. Le maire que l'on vient solliciter se retrouve conforté dans la plénitude de sa fonction. Il en est de même pour les "chefs de terre" à qui les élus recommandent des cas nécessaires à résoudre. Tous deux se découvrent ainsi comme des partenaires investis d'une même mission sociale, par le biais de la gestion foncière. Les autres intermédiaires, qu'ils agissent à titre individuel ou non revendiquent quant à eux une double légitimité, d'une part vis-à-vis des "propriétaires terriens" pour lesquels ils recrutent des acquéreurs, d'autre part à l'égard des clients qui leur réservent une grande reconnaissance. Mais en misant sur ce type d'intervenant, certains vendeurs, en particulier ceux qui assument des responsabilités publiques, ont pour objectif de se prémunir contre les résistances que pourraient provoquer leurs pratiques clandestines. Les intermédiaires ont ainsi un pouvoir considérable, en raison de leur position stratégique au centre de tous les enjeux, individuels ou collectifs des principaux acteurs du marché.

La présence active des détenteurs d'une parcelle de pouvoir d'Etat, montre que la production de l'habitat précaire n'est pas l'oeuvre de quelques franges "marginales" de la population citadine. Il s'agit bien au contraire, comme dans les secteurs réguliers de l'habitat, d'une entreprise collective de l'ensemble des acteurs du développement urbain. Elle montre également que nous sommes au coeur de processus assez complexes de production et de gestion foncière, sinon de gestion urbaine.

Voyons maintenant ce qu'il en coûte aux acquéreurs d'accéder à une portion du sol urbain dans les conditions ci-dessus observées.

4 - La gratuité des terrains : un mythe à décomposer

Il convient de rappeler, avant d'aborder les coûts d'acquisition, que la majorité des propriétaires, 78,2%, n'ont pas dû acheter leur terrain : ils n'ont donc rien payé, a priori, pour l'avoir. Seulement 21,8% ont acquis leur place actuelle soit par achat, soit par location. Les producteurs qui cèdent les terrains ne demandent rien, d'après les bénéficiaires. Mais parmi eux, rares sont ceux qui, après satisfaction, ne font pas *"un petit geste de remerciement et de reconnaissance"* à l'endroit des donateurs. Ce geste se traduit par l'offre de *"cadeau"*, lequel emprunte diverses formes : don en nature, offres de services, mais plus fréquemment offre d'argent. Le *"cadeau"*, sous sa forme monétarisée, est désigné ici sous le vocable de *"prix de boisson"* ou de kola. Dans certains cas, on parlera de *"prix d'arrachage"*.

- Les prix de boisson

Le prix de *"boisson"* en tant que forme financière du témoignage de sa satisfaction, devant un service rendu, résulte de la monétarisation quasi généralisée des rapports sociaux dans la Côte-d'Ivoire urbaine et rurale. L'argent a supplanté graduellement la kola, les boissons ainsi que de nombreux signes symbolisant les faits et les gestes qui rythment la vie sociale. Les termes par lesquels sont évoqués ces signes, en milieu urbain, leur donnent une connotation sacrée.

Ces valeurs ne représentent pas la valeur marchande des terrains concédés, d'après Somé à qui le prix de boisson au chef a coûté 10 000 F CFA. Dans le même quartier, Tarnagada a payé 10 000 F CFA, mais Etienne a préféré donner une bouteille de Gin en nature. En revanche, Kaboré, commerçant dans le quartier, lui, *"continue d'offrir des savons, de l'huile, du pétrole et autres petites choses aux chefs qui l'ont bien arrangé par le don d'une place"*.

Les "prix de boisson" augmentent parfois dans des proportions défiant l'imagination. Samway a deux parcelles, toutes deux sont des "dons". La première est un don du chef de quartier, et ne lui a rien coûté, à part le rituel "prix de boisson" estimé à 5 000 F CFA. En revanche pour la seconde, acquise en 1979, le montant du cadeau s'élève à 70 000F, ce qui est bien supérieur au prix payé par Badiarra pour racheter une "place", dans le voisinage. La même année, "les prix de boisson" sont revenus à 65 000 F CFA à Monko.

Quand en 1980, Aboa et les siens ont eu les places à Washington, *c'était à titre gratuit. "Allah n'a demandé aucune somme d'argent en échange. Mais vu le grand service qu'il (nous) a rendu, chacun (de nous) a fait un "petit geste", en lui donnant une petite somme pour acheter de la boisson : il y en a qui ont donné 25 000 F CFA, d'autres 30 000 ou 40 000 F CFA".*

Le "prix de boisson" varie ainsi dans une fourchette assez large de 2 000 F CFA à 80 000 F CFA., parfois plus. Il peut atteindre parfois un niveau important, comparable au prix du marché officiel ou des lotissements "d'intégration", d'où, parfois, le caractère camouflant de la notion de cadeau.

- Prix d'arrachage et prix de concession.

Quand Traoré est "rentré" à Dépôt III-IV, la place qui lui plaisait était un champ de manioc. L'agriculteur urbain qui le cultivait "voulait qu'on lui donne quelque chose avant de céder le terrain, une fois le manioc récolté. Celui-ci n'ayant pas fixé un montant, Traoré lui donne 10 000 F CFA : c'est le prix de sa place", qui couvre environ 300 m². Dans le même quartier, Vincent Gboko a été "satisfait" en payant une somme de 20 000 F CFA, le prix de son lot. Ce montant est le résultat d'un long marchandage, car le propriétaire lui demandait 35 000 F CFA au départ.

A Gobélé, la majorité a payé entre 5 000 F CFA et 65 000 F CFA pour obtenir l'arrachage des cultures. Cette pratique consistant à réclamer systématiquement "le prix du manioc" s'explique par la situation, de ces deux quartiers, développés à la périphérie de la ville, sur des terrains demeurés longtemps des terres de cultures. Dans les quartiers en position centrale ou de constitution plus ancienne, les sommes exigées par les propriétaires varient dans une fourchette assez large, de 10 000 à plus de 120 000 F CFA, pour les terrains non bâtis. Elles avoisinent ou dépassent le demi million dans le cas de l'achat de concessions, même avec des constructions nécessitant des aménagements préalables à toute installation. Par exemple, à Washington, en 1983 N'cho, a déboursé 80 000 pour avoir "la petite place" qu'il a mise en valeur depuis ; Fadiga et Dosso ont eu les leurs à 65 000 F CFA en 1982, et 50 000 en 1980. En 1977, pour acquérir une concession déjà construite, Adama a payé 150 000 F CFA. Pour un achat du même type, N'Dri a dépensé seulement 130 000, en 1981 à Vridi-Canal, Kaboré 350 000 F CFA en 1979 à Zoé-Bruno. A Zimbabwe, Ladji a racheté la cours d'un vieux Malien à 400 000 F CFA ; Séry lui, a pu l'avoir à 300 000 F CFA. Les prix sont, comme on peut le constater, variables ; leurs niveaux sont déterminés en fonction du type de marchandise, mais également des circonstances dans lesquelles un propriétaire décide de se séparer d'une concession ou d'une parcelle de son terrain.

La personnalité du client, sa position sociale, son réseau de relation sont autant de facteurs qui modèrent ou non les exigences financières des chefs spéculateurs. Par exemple, dans l'entourage de Paul, à Dépôt III-IV, beaucoup savent que Touré S. est employé au Conseil Economique et Social et y a des solides réseaux de relations. Aussi, lorsqu'il a été présenté dans le quartier les autorités se sont-elles empressées de lui trouver une place. Les 20 000 F CFA qu'il se proposait de présenter en guise de cadeaux, sur les conseil de son entremetteur, ont été repoussés dans son cas. Mais en 1988, Touré est-il à peine installé dans le quartier

qu'il est coopté pour siéger dans les organes de direction. Le recrutement de personnalités proches des sphères du pouvoir, pour en faire des otages dans leurs quartiers, n'est pas une pratique spécifique aux lotisseurs des terrains coutumiers. Ce recrutement clientéliste a également cours dans l'habitat précaire, où il semble connaître un essor.

Que ce soit pour ces types d'acquéreurs, exemptés de prix de boisson, ou pour les autres qui en sont soumis, l'acquisition n'est pas gratuite. Le sol n'est pas accessible à n'importe quel citoyen, même en zone d'habitat précaire. Car le "cadeau", sinon "le prix de boisson", et à *fortiori* le "prix d'arrachage" des cultures, semblent tous ne plus être symboliques. Ils s'imposent comme une obligation, disons une contre-partie, à laquelle aucun acquéreur ne peut prétendre se soustraire, ou être exempté.

- Des aménagements parfois coûteux.

Même en supposant la gratuité des terrains assurée, leur aménagement, surtout dans les zones marécageuses comme Zoé-Bruno, interdit l'accès des places à tout prétendant sans ressources. Les coûts des travaux de remblais constituent des charges foncières lourdes. Or dans certains cas, comme à Zoé-Bruno, ou autrefois Marcory Poto-Poto et le Grand Campement, le remblaiement est un préalable indispensable à toute entreprise de construction. Par exemple en 1970 à Marcory Poto-Poto, il fallait à un ouvrier construisant deux baraques de trois pièces chacune, trois camions de marc de café, qu'il recouvrait ensuite de terre. Ce qui lui coûtait environ 2 500 F CFA (12).

Maïga a eu la place au prix de quelques "bouteilles de sucrerie", soit environ 1 000 F CFA. Mais "le plus dur explique-t-il, c'était de remplir la place. Il fallait beaucoup de terre, des cailloux". Comme la plupart des

12 Fadeuilla, 1970: op. cit.

propriétaires, dans ce quartier, il fallait faire le guet des camions qui venaient déverser les ordures, en bordure de la lagune : *"chaque fois que j'intercepte un, je donne 1 000 ou 2 000 F CFA au chauffeur pour qu'il accepte de vider son chargement sur ma place". J'ai en outre acheté 8 voyages de terre pour recouvrir les saletés. Après j'ai fait appel à un conducteur d'engin pour tout étaler ; cela m'a coûté 30 000 F"*. Maïga évalue le coût de cette opération à 169 000 F CFA, en 1977. (8 voyages de terre à 32 000 F CFA, 8 voyages de sable à 80 000 F CFA, location d'une niveleuse à 30 000 F CFA et divers frais estimés à 27 000 F CFA). Cette opération a coûté 75 000 F CFA à Youba, en 1977, mais seulement 45 000 F CFA à Etienne.

Pour mieux saisir toutes ces pratiques et les coûts induits, il importe de se rapporter aux caractéristiques des "places" attribuées.

5 - Les caractéristiques physiques des parcelles

Les caractéristiques dont nous parlons ici ont trait à la taille des parcelles, et leur état d'aménagement au moment de l'acquisition. Il s'agit a priori de deux facteurs influents sur les prix de cession mais également sur les conditions de la mise en valeur et les coûts de construction.

L'arpenteur n'est pas encore adopté dans tous les quartiers. Les lots ne sont jamais créés d'avance, quelle que soit la forme d'acquisition empruntée. En effet, nous ne sommes pas dans des lotissements. Dans de nombreux cas, il est illusoire de demander la taille de sa parcelle à un propriétaire : il ne s'y est jamais intéressé. En revanche pas un propriétaire ne laisserait empiéter sur les limites de sa parcelle ; celles-ci étant généralement délimitées par les constructions. D'après Confé, qui connaît plusieurs bidonvilles, il faut remonter aux conditions d'accès aux

terrains en vigueur par le passé, pour comprendre cette ignorance des propriétaires. *"Avant quand quelqu'un se présente pour demander une "place", le propriétaire ne mesurait pas, il se contentait de lui indiquer une place libre (...). Personne ne pensait à la mesure, à cause de la brousse. C'était au demandeur de couper la place qu'il voulait, puis d'abattre les palmiers pour s'installer"*. Dans d'autres cas, c'est moins l'épaisseur de la végétation que la contrainte topographique qui interdit le recours aux pratiques de l'arpenteur. Diallo et Maïga ne savent pas exactement sur quelles surfaces en mètre carré s'étendent leur parcelle. En 1977, année de leur arrivée dans ce quartier, on ne mesurait pas les places. Comme tous les îlots dans ce quartier, l'emplacement que leur indique le chef, est un marécage jonché de carcasses de voitures, de vieux pneus, de saletés, donc inaccessible. Le chef fait alors preuve de latitude à leur égard, en les autorisant à *"prendre toute la place qu'ils se sentiraient capables de "remplir"*, c'est-à-dire de remblayer. Ainsi, la taille des parcelles, à ce stade de la formation des quartiers, reste déterminée par la combinaison de deux éléments : d'un côté latitude des "chefs de terre" qui détermine les emplacements, de l'autre celle des candidats acquéreurs qui, selon les situations, défrichent des portions de buissons ou assainissent des étendues de terrains marécageux pour s'installer. Sur ces éléments se greffent la capacité de l'acquéreur à réaliser de nouvelles constructions, et étendre ainsi la place occupée.

Cette pratique qui consiste à n'appliquer aucune norme dimensionnelle aura été pendant longtemps l'un des traits distinctifs des opérations foncières dans l'habitat précaire, par rapport à celles émanant des lotisseurs coutumiers. Ici en effet chaque parcelle est délimitée et sa taille varie de 400 m² à 600 m², comme dans les lotissements évolutifs d'origine administrative.

Les années quatre-vingt marquent cependant une nouvelle phase au niveau des pratiques foncières, dans la plupart des quartiers, mais surtout à Washington et à Dépôt III-IV. L'arpentage est adopté, en particulier par les chefs ; et

les "places" sont désormais "mesurées". Kouamé, propriétaire à Washington, tente de justifier cette situation par la rareté des "places", face à une demande devenue difficile à satisfaire de par son abondance. De son côté l'ancien chef confirme cette pression sur le marché foncier, attribue à deux catégories de demandeurs. D'un côté, les *gens qui viennent de la ville, de l'autre des habitants du quartier qui ont vu leur maison cassée par la SETU ou par la Sonitra. Ces organismes ayant amputé de plusieurs hectares l'aire constructible, il fallait donc procéder à un rationnement des "places" pour permettre à chacun de disposer d'un coin pour une, deux ou trois maisons*".

De cette mécanique de l'offre et de la montée de la demande, résultent des parcelles de tailles extrêmement diversifiées dans les concentrations d'habitat précaire. Les parcelles sont de toutes les tailles, depuis le lot de 500 à 600 m² jusqu'à la minuscule "place" de 25 à 40 m².

TABLEAU N° 16 : TAILLE DES PARCELLES.

Taille m ²	Zimba- bwé	Zoé- Bruno	Washing- ton	Dépôt III-IV	Blingué	Ensemble
25- 50	1	2	8	6	6	23
51-100	9	9	7	7	7	40
101-150	3	4	2	1	5	15
151-200	3	2	1	3	1	9
> 200	4	3	2	3	1	13
Ensemble	20	20	20	20	20	100

Mais d'après les relevés effectués sur une centaine de lots, près de 80% des lots ont une taille comprise entre 25 et 150 m², dont 40% ont entre 50 et 100 m² de surface. Les parcelles de plus 150 m² représentent 22%, avec 13% au-dessus de 200 m².

Certains propriétaires auraient préféré avoir de plus grandes places mais ils sont obligés de contenir leurs exigences, étant donné la forte demande enregistrée dans les quartiers. N'cho un transfuge de Gobélé, nouvellement arrivé à Washington, constate que les places qu'on donne maintenant ne sont plus "grandes", mais pour lui, il appartient à l'intéressé de prendre ou de refuser l'offre. Ainsi, il se contentera de ses 75 m².

La valorisation du foncier urbain, corrélative à la croissance urbaine n'est pas caractéristique des lotissements officiels. Elle affecte les terrains des quartiers non planifiés y compris ceux de l'habitat précaire. Et comme partout, ces terrains sont l'objet de spéculation qu'ils soient construits ou non. L'évolution de la ville (accroissement en superficie, densification) fait évoluer l'usage foncier et par conséquent sa valeur ; elle autorise et provoque le partage de cette valeur, transcendant les situations officielles. Ce constat de Canel et Girard est applicable aux quartiers d'habitat précaire à Abidjan (13). Les autochtones Ebrié, en particulier ceux des villages d'Anono et d'Azito, n'ont pas épargné leurs anciens manoeuvres agricoles et autres hôtes à Gobélé, des transactions foncières qu'ils ont engagées dans le secteur de Cocody. Anciens manoeuvres ou non, les propriétaires de Gobélé ont été assujettis au paiement des coûts des parcelles. Producteurs, distributeurs tendent à imposer des normes de tailles et à substituer aux formes "traditionnelles" du don, celle de l'échange monétaire. Certains parmi les anciens acquéreurs, s'empressent de

13 Canel P. et Girard C. : Un paradigme à l'épreuve des faits : l'"autoconstruction" en ville africaine. *Revue Tiers-Monde* T. XXIX N°116 1988.

marquer leur territoire, à l'aide de bornes de ciment plantés aux différents angles de leurs parcelles. Cette pratique est observée dans la presque totalité des quartiers, sauf à Blingué et à Gobélé, mais elle ne concerne que peu de gens (14).

En l'absence de cahier des charges, quelle est la nature des investissements réalisés sur les terrains ainsi acquis ? La mise en valeur de ces parcelles fait-elle appel à des mécanismes propres adaptés à la nature des investissements et/ou imposés par le statut juridique des terrains qui doivent les porter ? Quelles sont les caractéristiques générales des constructions ?

14 . Ici, on peut évoquer pour expliquer ces exceptions, le peu d'attrait qu'exercent ces deux quartiers. En effet coincés dans des vallées exiguës ils n'ont pas de périmètre où s'étendre. A cela s'ajoute pour des cas comme Gobélé, leur existence mouvementée, qui en fait un quartier instable.

III - LA MISE EN VALEUR DES "PLACES"

1 - Des habitations en planches de bois

Librement investies, fruits d'une donation, ou non, les "places" restent essentiellement le support de constructions destinées à la fonction d'habitation. Contrairement aux "pseudo-lotissements" et autres "petits lotissements illégaux", tous construits en matériaux définitifs, ici, les "places" sont "préférentiellement" construites en matériaux légers.

TABLEAU N°17 : REPARTITION (EN %) DES CONSTRUCTIONS SELON LE TYPE DE MATERIAU UTILISE DANS LES QUARTIERS ET A ABIDJAN

! Quartiers !	! Planches !	! Banco !	! Parpaing !	! Tôles !	! Terre !	! TOTAL % !
! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !
! Vridi C. !	! 90,7 !	! - !	! 6,7 !	! 1,3 !	! 1,3 !	! 100 !
! Zimbabwe !	! 95,0 !	! - !	! 1,7 !	! 3,3 !	! - !	! 100 !
! Zoé-Bruno !	! 94,0 !	! - !	! 2,0 !	! 4,0 !	! - !	! 100 !
! Washington !	! 92,8 !	! 4,8 !	! 1,2 !	! 1,2 !	! - !	! 100 !
! Adjame C. !	! 90,4 !	! 1,9 !	! 4,0 !	! 1,9 !	! 1,9 !	! 100 !
! Blingué !	! 72,0 !	! 24,0 !	! - !	! 4,0 !	! - !	! 100 !
! Gobélé !	! 58,5 !	! 33,8 !	! - !	! 11,0 !	! 1,5 !	! 100 !
! Dép. III-IV !	! 52,4 !	! 24,6 !	! 18,4 !	! - !	! 4,6 !	! 100 !
! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !
! TOTAL !	! 80,8 !	! 10,4 !	! 4,4 !	! 3,6 !	! 1,2 !	! 100 !
! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !
! Abidjan !	! 62 !	! 12,9 !	! 24,6 !	! 0,5 !	! - !	! 100 !
! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !

Source : Yapi-Diahou, 1987, Hassane A., 1992.

FIGURE 16

Les types de matériaux de construction utilisés dans l'habitat précaire

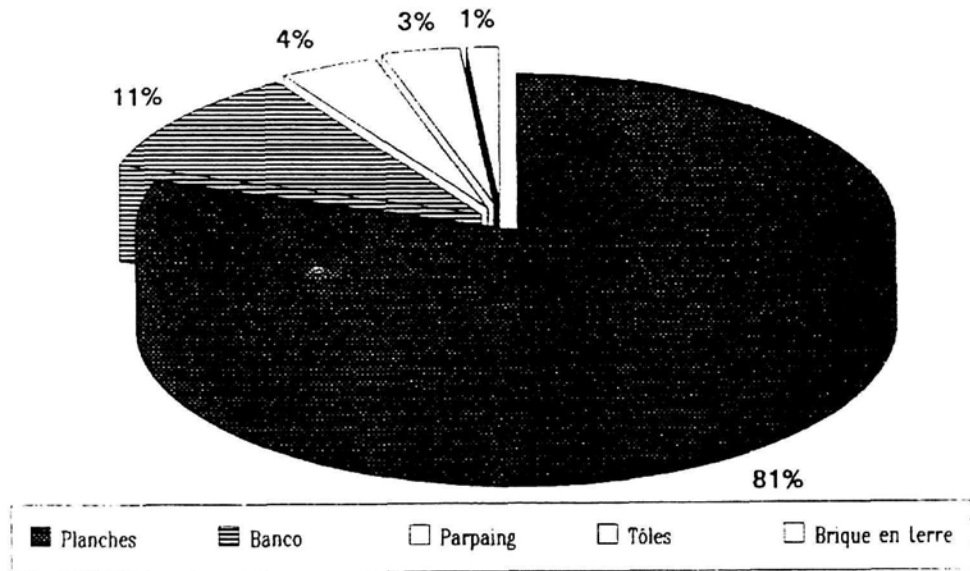
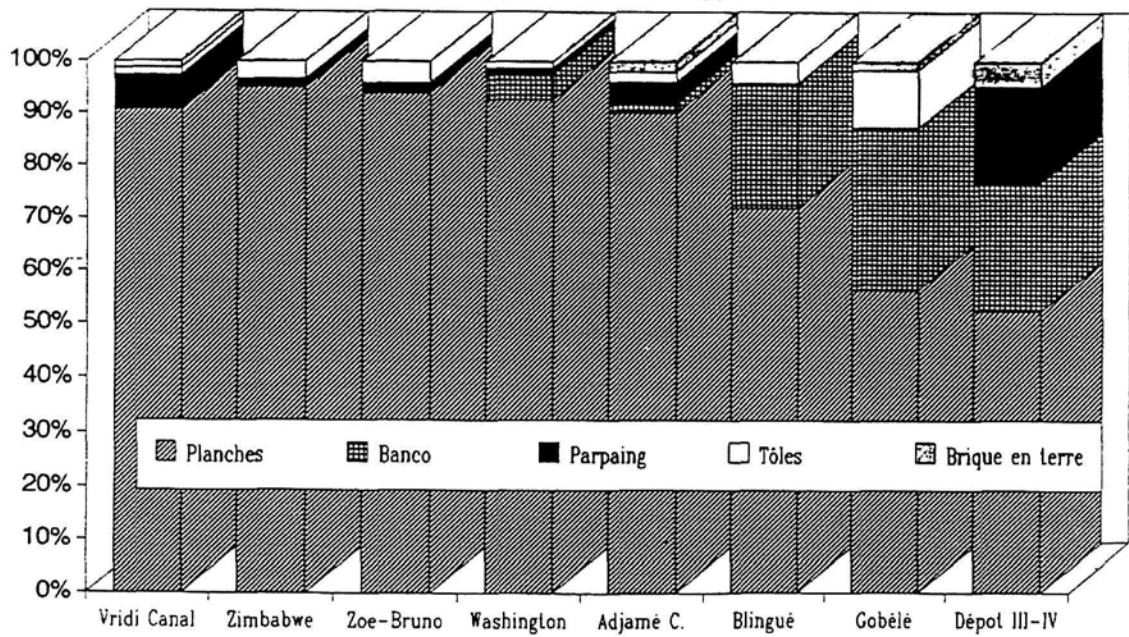


FIGURE 17

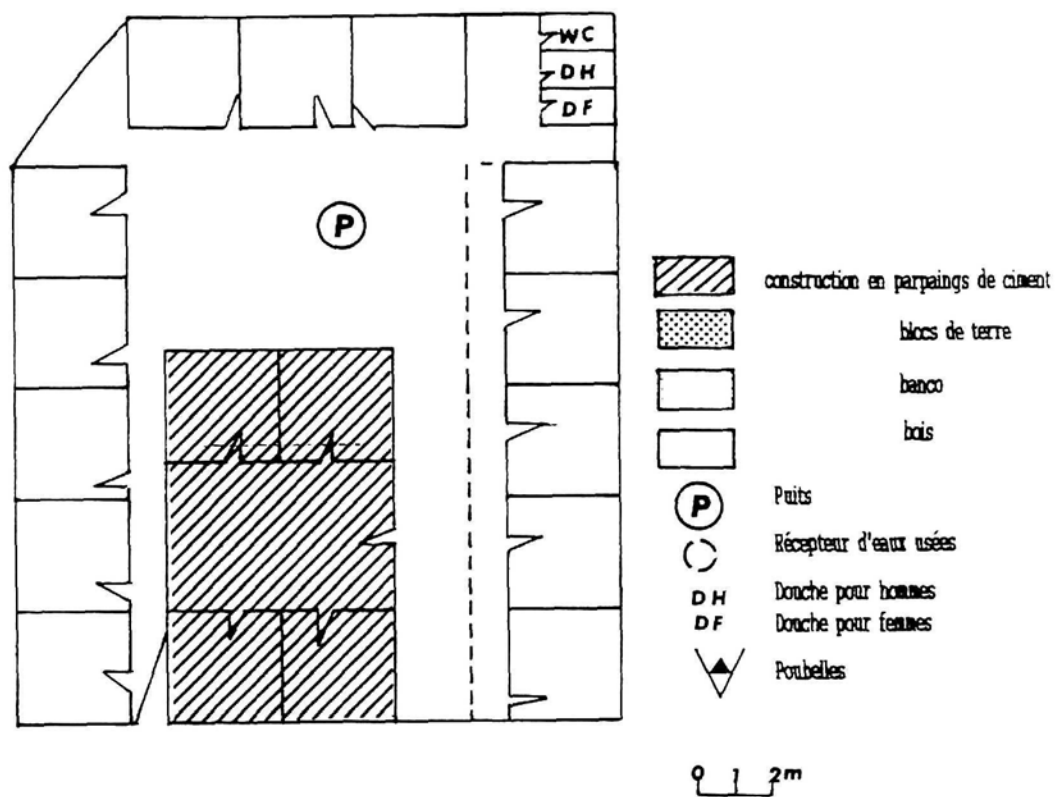
Les constructions par quartier selon les types de matériaux utilisés



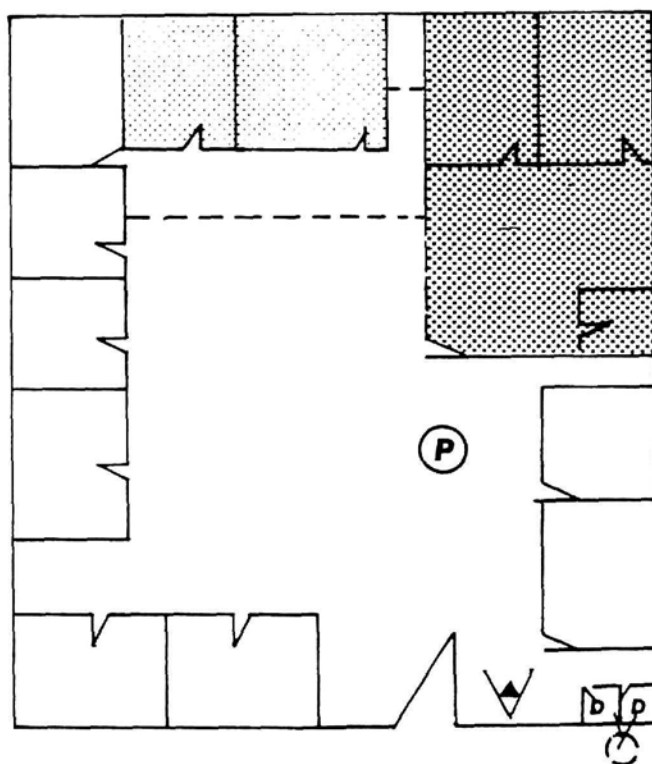
Dans les cinq cents concessions visitées, 80,8% des bâtisses sont édifiées à l'aide de planches ; 10% des constructions sont en torchis (localement appelé banco), 3,6% en tôles, 1,6% en adobes (brique en terre) et 4,4% en parpaing de ciment. Le degré d'implantation de ces matériaux diffèrent d'un quartier à l'autre et les variations peuvent être plus ou moins significatives. Dans les quartiers Zimbabwe, Zoé-Bruno, Washington, Vridi-Canal, et Adjamé Compensation, plus de 90% des bâtiments sont en planches, comme dans le quartier "Divo" à Koumassi (95,6%) ou "Sicoboïs" à Yopougon (AUA, 1990) ; et si quelques constructions en dur peuvent être repérées, le banco est quasi "inconnu" dans la plupart d'entre-eux. Ce matériau a encore des adeptes à Gobélé et à Blingué où respectivement 33,8% et 24% des propriétaires l'ont utilisé. Le banco apparaît également à Dépôt III-IV, utilisé dans 24,6% des constructions, contre 18,4% pour le parpaing de ciment et 4,6% en adobes : retour aux sources, ou réhabilitation des matériaux et des techniques traditionnelles de construction ? La diversité des matériaux ainsi utilisés ne préfigure pas du recul du bois, qui demeure encore le matériau dominant, sinon "conventionnel", caractéristique de l'habitat précaire abidjanais. Des statistiques récentes confirment cette prédominance du bois : en 1992, 62% des constructions sont en bois, 24,6% sont en parpaings, 12,9% en banco et 0,53% en tôle.

FIGURE 18 : LES COURS DE PAUL ET DE MAIGA

LA COUR DE MAIGA A ZOE-BRONO



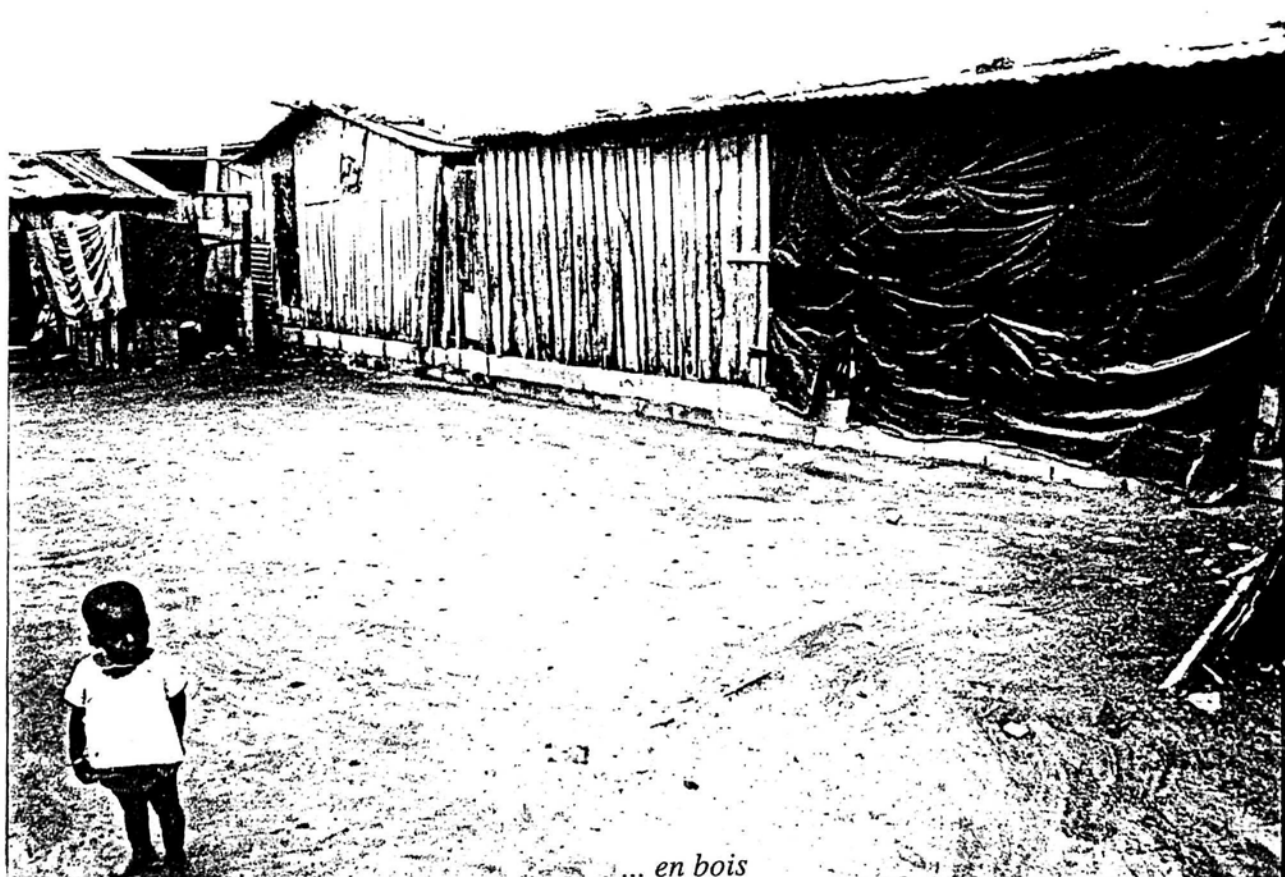
LA COUR DE PAUL A DEPOT III-IV



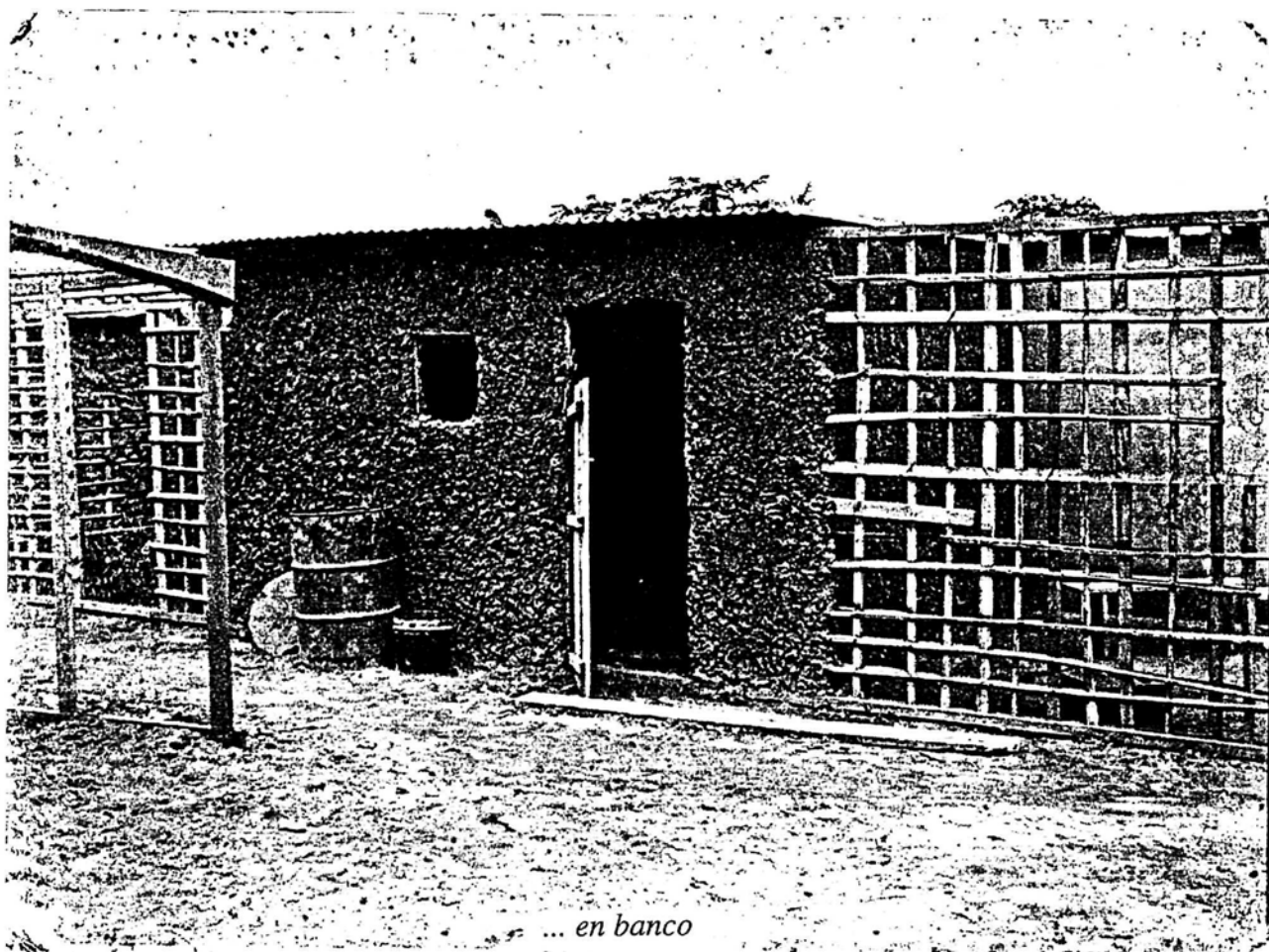
Les types de construction dans l'habitat précaire



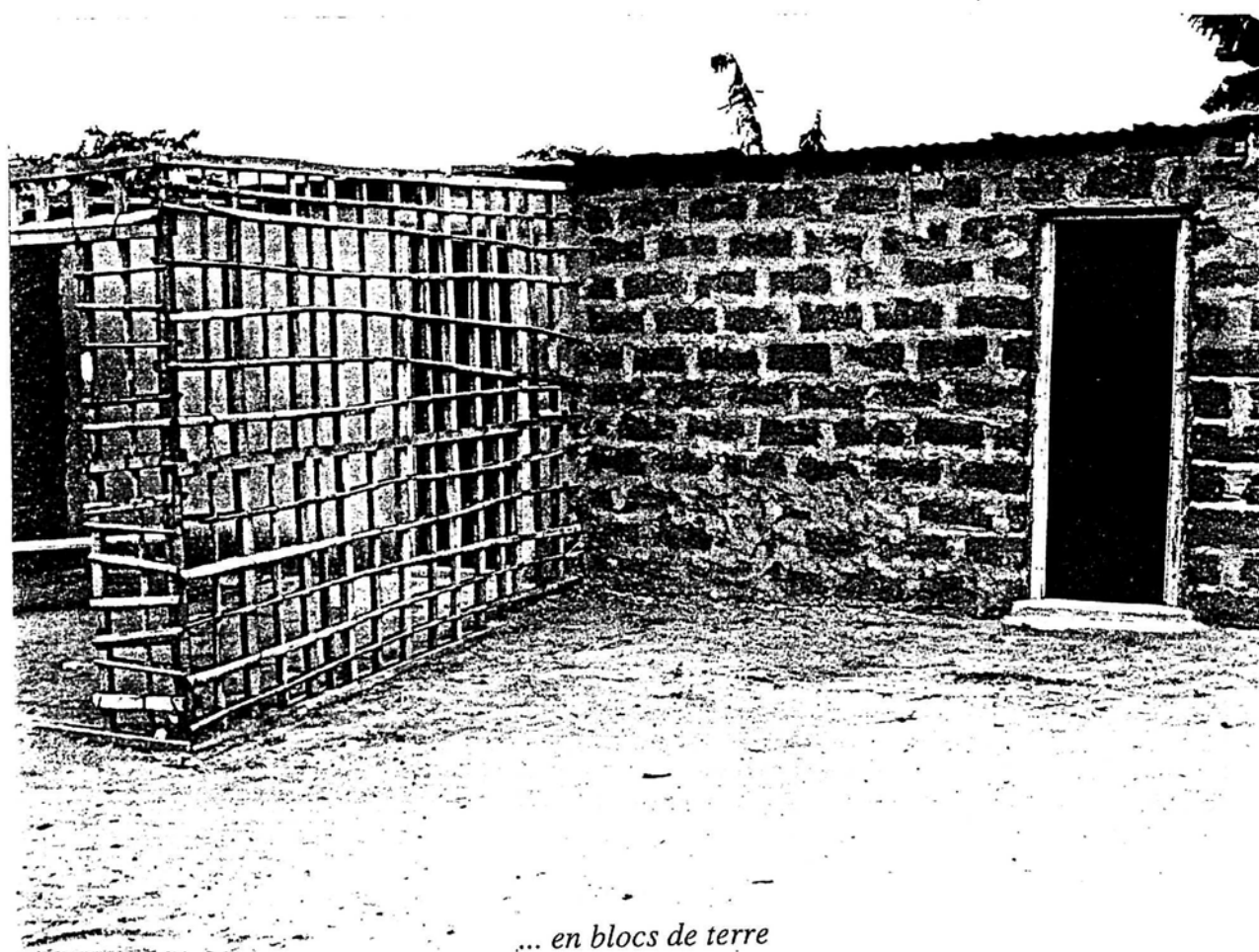
Les constructions sont en tôles



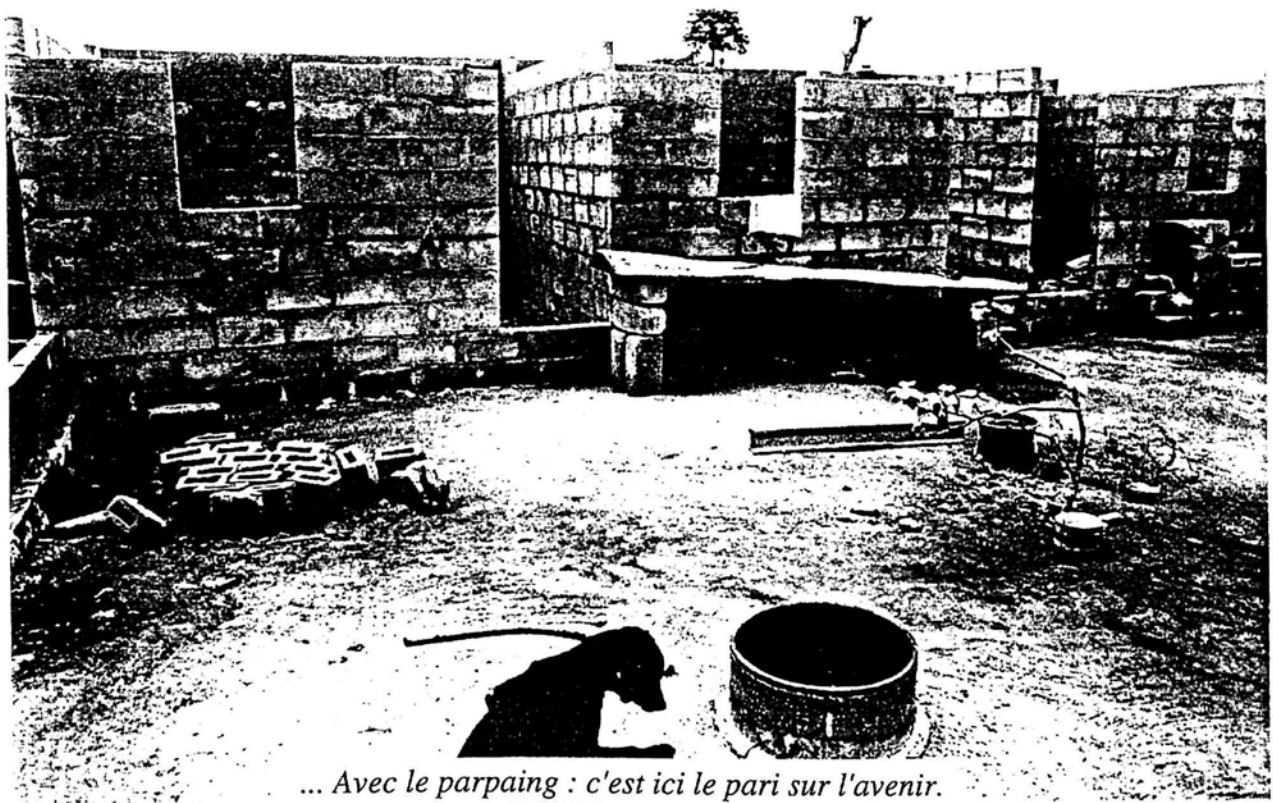
... en bois



... en banco



... en blocs de terre



Mais le mélange n'est pas rare, et l'on peut rencontrer sur une même parcelle, des constructions en parpaings de ciment, en adobe, en bois ou en banco. La concession de Paul, à Dépôt III-IV, est un mélange de baraques, de cases et de constructions en adobes : le premier bâtiment datant de 1972 est une case en banco, le deuxième achevé en 1982 est un assemblage de panneaux en bois, le troisième enfin, construit en 1984, est en adobe.

Les occupants de la parcelle de Traoré sont répartis dans trois bâtiments dont les deux premiers sont en panneaux et le troisième en parpaings de ciment. Ce type de mixage se rencontre ailleurs, dans d'autres quartiers. Ainsi à Zoé-Bruno les cours de Maïga et de Mamadou rassemblent des constructions en panneaux et en parpaings de ciment, comme celles de Gossé, Moussa, Brou, à Vridi-Canal et à Zimbabwe.

Pour le toit, la tôle ondulée reste le matériau le plus prisé ; on la trouve dans 95% des constructions. Le fibrociment (2%), le papo (1%), le papier plastique et autres carton et contre-plaqué représentent en tout 5%. Le papo, un assemblage de feuilles de palmier raphia, est utilisé surtout pour les constructions en banco. Les panneaux et les toits sont étanchés à l'aide de papiers. De larges bandes drapent les panneaux à l'extérieur ; elles sont fixées à l'aide de capsules de bouteilles clouées contre le "mur". Sur les toits, de simples morceaux de bois, de vieilles caisses et autres objets hors d'usage, suffisamment lourds, servent à le fixer. Cette précaution, le besoin de calfeutrer les "murs" et les toits, s'explique par la vétusté des matériaux utilisés. Si les panneaux procèdent d'une production artisanale, les tôles, rarement neuves, sont généralement de deuxième main, en tout cas d'occasion ou de récupération.

Le sol des habitations est cimenté dans plus de 63% des constructions. Il n'est l'objet d'aucun aménagement dans 14,7% des bâtiments, et dans les autres cas, 22,3%, le sol est en terre compacte. Dépôt III-IV, remarquable par sa proportion relativement importante de constructions en dur, se distingue des sept autres quartiers de notre échantillon à ce niveau : 98% des constructions ont leur sol cimenté. A l'opposé, à Zimbabwe, quartier quasi exclusivement construit en baraques, moins de la moitié (43,8%) sont des bâtiments dotés d'une chape en ciment ; le sol n'est pas aménagé dans près de 56% des habitations. Entre ces deux extrêmes, viennent tous les autres quartiers : les cases de Gobélé ou de Blingué ont des sols en terre compacte ou en ciment, les baraques de Washington des chapes en ciment ou des parterres de terre. A Zimbabwe et à Vridi-Canal, l'on se contente de tenir le sable propre, sans autres forme d'aménagement intérieur. A Zoé-Bruno, 32,3% des propriétaires n'ont investi ni dans l'aménagement de chape de ciment, ni de terre, les gravats utilisés lors du remblai des parcelles restent les éléments d'aménagement du sol à l'intérieur des constructions.

Le succès du ciment de clinker, l'un des vecteurs de la modernisation de l'habitat, est indiscutable. Son expansion s'explique par la précarité des matériaux utilisés, comme en témoigne la consommation généralisée de parpaing de ciment. Ici, il sert à construire les fondations, sur lesquelles reposent les baraques : généralement une à deux rangées de parpaings de 15 ou 20 kg. Dans certains cas, notamment ceux des baraques construites à même le sol, sans fondation, une ou deux rangées de parpaings ceinturent les panneaux par le bas. Celles-ci font office de masse d'usure, elles empêchent l'infiltration des eaux pluviales, retardent l'altération des planches par le contact au sol, et évitent ainsi le délabrement des bâtisses.

De quoi procède ce "succès" du bois, du banco, alors que dans les mêmes conditions d'illégalité foncière, d'autres quartiers, tel Ayakro, à Yopougon ou Sagbé, à Abobo sont construits en parpaing de ciment ?

2 - Construire en bois ou en banco : éléments du choix

Pour comprendre cette situation, il faut revenir d'abord à l'origine de la propriété foncière et aux conditions d'accès au sol, sans négliger l'échelle des revenus dont relèvent les promoteurs de baraques.

- La "place" n'est pas à nous.

L'accès aux parcelles dans l'habitat précaire, nous l'avons vu, procèdent de plusieurs formes (libre installation, achat, don). Cette diversité contraste avec la situation en vigueur dans les lotissements non officiels, où l'achat reste l'unique forme d'accès au sol. Dans les quartiers précaires en effet, les vendeurs ou les donateurs n'ont pas la légitimité dont jouissent les propriétaires coutumiers autochtones ou "para-autochtones" ; et qui les autorise à engager des opérations de lotissement, même illégales, comme celles multipliées par les Ebrié ou les Akyé dans les secteurs périphériques de l'agglomération (15). Ce manque de légitimité confère aux actes des producteurs-distributeurs un caractère fragile. Ceux-ci le savent, et beaucoup parmi eux recommandent à leur clientèle de renoncer à l'utilisation de matériaux définitifs, sous peine d'exposer les quartiers à la menace des autorités. Ces consignes ont valeur de règlements, comme en témoigne l'importance des bâtisses en bois, ou encore ces analyses largement partagées par la majorité des promoteurs.

Kaboré reconnaît que *"les maisons en bois sont plus chères que les maisons en dur ; mais le terrain ne nous appartient pas, on n'a aucun papier de la mairie ou du gouvernement, alors on ne peut pas construire en dur, on construit en bois (...). Si on nous chasse d'ici, je peux prendre mes bois pour aller m'installer ailleurs ; ce qui n'est pas possible avec les maisons en briques : tu perds beaucoup, à*

15 Cazamajor Ph. 1981 ; Haeringer Ph. 1967, 1984 ; Yapi-Diahou, 1981, 1985, 1991.

part les tôles et le bois que tu peux ramasser pour aller ailleurs".

A Adjamé Compensation, Raogo ne regrette pas d'avoir construit en planches. Il se souvient des nuits passées à la belle étoile, lorsqu'il n'avait pu sauver aucun composant de sa case en banco, au toit recouvert de papos, pour improviser un abri, après le passage des bulldozers de la SETU. Depuis ce temps, Raogo a été déguerpi deux fois, et chaque nouvelle installation est une réutilisation des panneaux des tôles et autres composants qu'il a rapidement démontés.

Par exemple Pierre Digbeu a catégoriquement rejeté les planches en bois, car la mise en oeuvre de celle-ci est aussi coûteuse que la "brique", avec des risques d'incendie plus grands. Il a des moyens pour construire en parpaing de ciment, néanmoins il a préféré investir dans une maison en banco. Certes, *"le banco n'est pas le choix définitif, mais "il présente l'allure d'une maison en brique quand on "cache" le banco avec de l'enduit de ciment" : d'une consistance plus solide, il est moins précaire et résiste davantage au feu que les panneaux en bois"*. En outre les préoccupations sécuritaires, son choix est dicté par les incertitudes qui planent sur le devenir du quartier, celui-ci pouvant être démoli par décision du gouvernement à tout moment.

Diomandé lui, a *construit en banco par "défaut de moyens" (financiers) pour investir dans un bâtiment tout en parpaings de ciment. Depuis Gobélé, il a toujours connu ce type de maison. Le banco peut durer longtemps, à condition de changer les papos de couverture de temps en temps ; ce qui n'est pas le cas avec les maisons en bois qui donnent trop de travail"*. Cette explication du rejet du bois est explicitée par Coulibaly qui vient de reconstruire en parpaing de ciment : *"la maison en briques" est synonyme de tranquillité surtout en saison des pluies : l'eau ne rentre plus dans la maison, on n'a plus besoin de faire des réparations, plus de panneau à calfeutrer, de tapis à changer"*.

De même que le recul des constructions procédant d'un assemblage des matériaux traditionnels, le succès des planches en bois et sa généralisation, est une conséquence de l'intervention vigoureuse de l'Etat, dans le domaine du foncier et la tenure. A Washington, par exemple, les premières maisons en panneaux de bois ont fait leur apparition, en 1972-1973, au moment de la création du quartier des Deux-Plateaux. Jusque-là, toutes les constructions étaient en banco. Elles seront progressivement démolies par la SETU, lors des lotissements créant les Deux Plateaux. Pour les populations expulsées, il fallait parer au plus urgent, et d'après N'guessan victime de cette opération, seules les constructions en planches, répondaient à cette situation. N'dri, l'un des premiers utilisateurs de ce matériau à Washington se souvient des difficultés d'approvisionnement, à cette période, car il n'y avait pas de fabricants dans le secteur, d'où *"on est allé jusqu'à Marcory, pour chercher des panneaux tout prêts"*.

En définitive, sans rejeter ou minimiser le "manque de moyen" financier, c'est sur les contraintes liées au sol, en particulier la précarité du statut foncier qu'il conviendrait d'insister comme élément déterminant dans le choix des matériaux de construction.

- Anticiper sur la régularisation.

Ceux qui construisent en dur mesurent l'importance des risques qu'ils prennent ainsi. Loukou a cependant *"préféré construire en parpaing de ciment, sans attendre l'autorisation préalable des pouvoirs publics. Comme ses voisins Traoré et Yao qu'il a imités, en construisant en "dur", Loukou, rejoint d'autres promoteurs qui considèrent la mise en oeuvre des baraques aussi coûteuses que les maisons en briques. Mais sa motivation essentielle est d'afficher par ce type de construction, leur adhésion aux normes de l'habitat moderne ; ce qui peut faciliter la légalisation du quartier, car plus proche du modèle prôné par l'Etat"*. En fait tous parient sur un

effet persuasif de ce modèle, qui pourrait faire changer les pouvoirs publics d'attitude (16).

A Vridi-Canal, à Zoé-Bruno et à Washington, les constructions en dur sont récentes et elles ne sont ni plus ni moins un moyen de pression sur les pouvoirs publics, qui prônent le développement des constructions en dur. La topographie et la nature du sol influent dans beaucoup de cas, sur le choix des matériaux de construction. Ainsi à Blingué, le relief accidenté et les épaisseurs de latérite sont exploités par les constructeurs qui élèvent alors des maisons en banco : ici Bloc II est à plus de 90% construit en banco. Si cette explication vaut également pour la solide implantation du banco à Gobélé, il faudrait y ajouter l'ancienneté du quartier et surtout son origine rurale. Mais ces atouts n'ont pu être exploités, que doublés du souci des promoteurs de comprimer les coûts de construction. Car ici, plus qu'ailleurs, il peut être permis de parler d'auto-construction, nous y reviendrons. Dépôt III-IV, ne jouit pas des mêmes atouts naturels que les deux précédents quartiers. Ici, le succès du banco, tient à des choix individuels de la part des investisseurs. Dans ce quartier, contrairement aux deux cités plus haut, la terre du banco est importée de l'extérieur ; les intéressés évitant par précaution, de creuser le sol pour y extraire la latérite.

Ces contraintes foncières et topographiques, qui influent sur les choix de matériaux induisent-elles des formes particulières d'organisation du bâti sur les parcelles ?

16 Cette tactique rappelle celle de Zoé-Bruno, qui lui avait joué la carte du sport en 1983, pour faire le quartier du même nom, la plaque "tournante" de la boîte dans la commune de Koumassi (Voir Yapi-Diahou, 1985 op. cit.).

3 - La reproduction du modèle de la cour

L'habitat précaire reste un habitat en rez-de-chaussée ; il n'y a aucun immeuble. Les acquéreurs ont adopté, sinon reproduit, le modèle de la cour multilocative : les bâtiments compartimentés en logements, épousent les pourtours de la parcelle, souvent les quatre ; les commodités, c'est-à-dire WC, douches et cuisines, épousent le quatrième côté ; l'ensemble isole un espace libre, la fameuse cour commune où se déroulent certaines activités domestiques des ménagères.

La géométrie de la cour (et la disposition des bâtiments) est influencée par les structures familiales dans certains cas, dans d'autres par les disponibilités monétaires, au moment de l'acquisition du terrain : elle est fonction de l'espace disponible, autrement dit, de la taille de la parcelle. La cour de Maïga, à Zoé-Bruno, est une concession classique, de forme rectangulaire, elle présente une structure semblable à celle des frères Ahonzo. Mais à Blingué la cour de Moumouni rappelle, par sa forme circulaire, les concessions familiales des campagnes mossi du Burkina Faso : les cases sont disposées aux quatre coins de la parcelle, chacune hébergeant un des cinq frères cadets du Patriarche. La structure de la famille et l'étendue de celle-ci sont deux éléments de l'organisation de l'habitat et sa densification sur les parcelles. On ajoute une baraque quand arrive un autre membre de la famille, par exemple un petit frère, une nouvelle épouse. A Adjamé Compensation, Diko a dû implanter un bâtiment supplémentaire, deux pièces, pour garantir de meilleures conditions de séjour à sa belle soeur et aux trois petits frères à charge. Jusqu'à l'accueil de ces derniers, Alidou son épouse et leurs cinq enfants se contentaient d'une baraque deux entrées-coucher.

A Gobélé, la parcelle de Dohba ne compte qu'une case de trois pièces : il n'y a plus d'espace pour de nouveaux bâtiments. A Blingué, Soumaïla a construit une concession monofamiliale, mais il reste un cas presque isolé. A Dépôt III-IV, la cour du "vieux" Victor Aman est réduite à une baraque de 24 m² d'emprise, sur une parcelle dont la taille ne dépasse pas les 30 m². Victor est "coincé", car tout projet pour accroître son parc implique l'acquisition de nouvelles parcelles, et pour cela il devra désormais négocier aux conditions du marché "informel" des terrains.

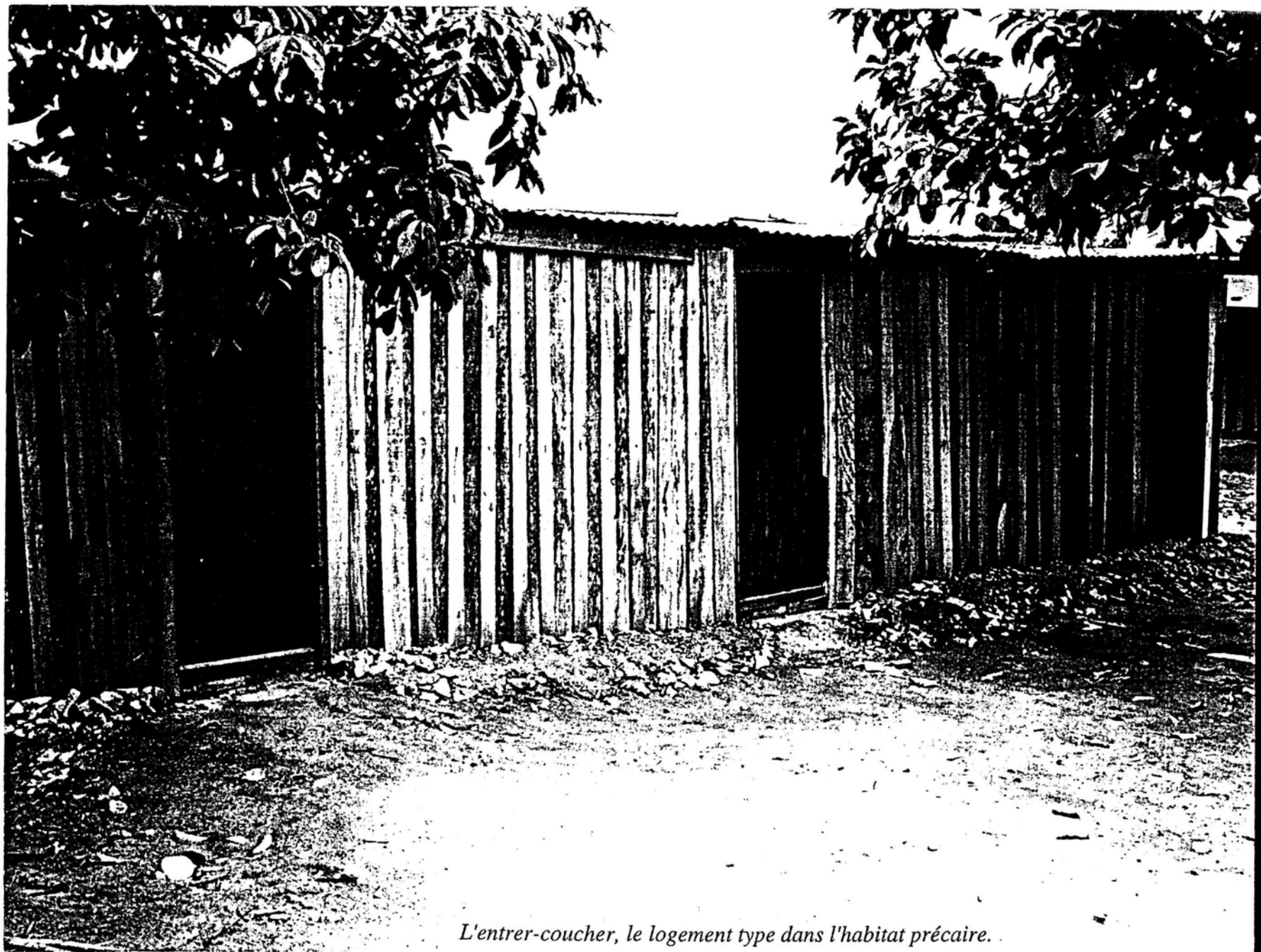
- La planète de "l'entrer-coucher".

Les logements appréhendés par leur taille, "l'entrer-coucher", peut-être défini comme le logement-type dans l'habitat précaire. Celui-ci consiste en une pièce unique, de 9 à 12 m² de surface habitable, sans anti-chambre (17). 78% des logements correspondant au parc des 500 propriétaires enquêtés, sont des entrer-coucher; et si 22% sont de taille supérieure, aucun ne dépasse quatre pièces.

Dans les quartiers précaires de Koumassi Nord-Est les logements d'une pièce représentent près de 72% du parc contre 22,4% pour ceux de 2 pièces ; les logements de 3 pièces ou plus, représentant 5,7% du parc recensé. Au quartier "Divo", 9 logements sur 10 sont des "entrer-coucher", et si 5,2% des logements ont 2 pièces ceux de 3 pièces ou plus ne représentent que 1,6% du parc de baraques. A Yopougon et à Attiécoubé, les "entrer-coucher" représentent 87% du parc de l'habitat sommaire selon les résultats d'une enquête récente sur les loyers libres (AUA, 1991).

Les logements de deux pièces ou plus, sont des constructions en banco ou en parpaing de ciment, alors que l'entrer-coucher est caractéristique des baraques, surtout s'agissant de celles procédant de l'assemblage de panneaux

17 Il est directement accessible de la cour ; un rideau est généralement accroché à la porte, qui permet de garder à la pièce-logement son caractère individuel et intime.



L'entrer-coucher, le logement type dans l'habitat précaire.

préfabriqués.

Le modèle de la cour et l'entrer-coucher restent donc la norme, s'agissant de la structuration du bâti sur la parcelle et du type de logement. On note en revanche des évolutions, au niveau des types d'habitat, définis d'après les matériaux et les techniques de mise en oeuvre.

- WC, douche et cuisine : des commodités réduites à la portion congrue.

Si l'on entend le terme habitat au sens large, désignant non seulement la nature du bâti mais aussi la qualité des infrastructures et des équipements des quartiers et des logements, il faut alors convenir que la ville des baraques n'assure que partiellement la fonction d'habitat. Le sous-équipement des cours est général, de même que celui des quartiers.

Les commodités de WC, douche, cuisine, et espace de vie, ici la cour (18) qui confèrent (19) au logement son confort et sa valeur, ne relèvent pas de l'ordre des priorités pour la majorité des promoteurs. Leur construction, est toujours différée, intervenant plus tard, après l'occupation des maisons. Tinga a attendu près de dix-huit mois, après son installation, avant de doter sa cour (cinq logements) de deux WC et d'un hangar, qui fait office de cuisine. Malgré ce décalage Tinga est de la catégorie des propriétaires garantissant de meilleures conditions de logement aux occupants de leurs cours.

Précision avant de poursuivre en quoi consistent ces

18 * SEMA : *Etude socio-économique de la zone urbaine d'Abidjan*. Rapport n° 4, 1963.

* BCEOM-BNETD : *Projet de développement urbain*. Rapport n° 4 ; *politique de l'habitat et de promotion foncière* ; Abidjan, 1974.

19 Ces éléments rentrent en ligne de compte parmi les nombreux critères de classification des logements dans un niveau de standing défini. C'est ce qu'ont fait la SEMA (1963), et le groupement BNETD-BCEOM (1973)

commodités. La douchière est généralement une cabane à ciel ouvert, aménagée avec des morceaux de tôles, bidons et planches de rebut, des matériaux qui généralement ne peuvent servir à aucun autre usage en raison de leur état de décomposition avancée. Le WC est une fosse plus ou moins profonde ; il est isolé par une cabane construite selon le même principe que la douchière et avec le même matériau. La cuisine, quand le propriétaire y a songé, consiste en un abri très sommaire, le plus souvent un hangar d'un à deux mètres carrés. Quelques feuilles de tôle posées contre deux chevrons, parent le vent et protègent ainsi les flammes nécessaires à la cuisson des repas. Voyons d'abord la situation générale des commodités, avant d'analyser les conditions de leur utilisation.

D'après les résultats de nos enquêtes, la douche est la commodité à laquelle la majorité des propriétaires ont songé ; 90,4% des cours enquêtées en sont pourvues. Dans tous les quartiers, les taux d'équipement en douche varient de 100% à Adjamé Compensation à 78% à Blingué ; ceux de la desserte en WC varient de 91% à Gobélé, quartier mieux doté, à 23% seulement à Zimbabwe, moins bien loti.

TABLEAU N° 18 : LES ELEMENTS DU CONFORT DANS LES CONCESSIONS SELON LES QUARTIERS (500 PROPRIETAIRES, 1987).

!	!	DOUCHE	!	WC	!	CUISINE	!
!	!	-----	!	-----	!	-----	!
!	QUARTIER	!	%	!	%	!	%
!	-----	!	-----	!	-----	!	-----
!	Blingué	!	78	!	44	!	48
!	Gobélé	!	94	!	91	!	78
!	Adjamé Comp.	!	100	!	82	!	73
!	Washington	!	92,5	!	77,5	!	61
!	Dépôt III-IV	!	80	!	69	!	46
!	Zoé-Bruno	!	94	!	60	!	40
!	Vridi-Canal	!	95	!	65	!	76
!	Zimbabwe	!	88	!	23	!	25
!	-----	!	-----	!	-----	!	-----
!	TOTAL %	!	90,4	!	66,6	!	61,2
!	-----	!	-----	!	-----	!	-----

Pour la cuisine, à deux exceptions près, constituées par Zoé-Bruno et Dépôt III-IV, on retrouve la même tendance. Ainsi, moins de la moitié des cours de Blingué ont une cuisine, à peine le quart des cours visitées à Zimbabwe en sont dotées. De toutes ces concentrations, Gobélé se dégage comme celle qui offre un meilleur cadre de logement : plus de 90% de concessions dotées d'un WC, d'une douche et 86% d'un coin cuisine. A Adjamé Compensation le niveau d'équipement des cours est presque comparable à celui de Gobélé, s'agissant des commodités : toutes les cours ont la douche, 82% ont le WC, et 73% un coin cuisine (20).

Deux éléments contribuent à forcer les attitudes face à la question des commodités : la nature des sols des sites occupés et le statut foncier. Ainsi, les faibles proportions de concessions équipées en WC se rencontrent dans les quartiers constitués sur un socle sableux, fluvio-lagunaire (Zimbabwe, Zoé-Bruno, Blingué) où les affleurements de la nappe phréatique rendent difficile l'aménagement de fosses, surtout en l'absence d'une véritable technique de maîtrise des sites. Dans les autres quartiers au contraire, l'éloignement des plans d'eau lagunaire, et la profondeur de la nappe, facilitent le forage de puits, ainsi que l'aménagement de fosse d'évacuation, sans provoquer des inondations ou la souillure de cette dernière. D'où la proportion relativement importante de cours dotées de WC à Gobélé, à Adjamé Compensation, à Washington, et à Dépôt III-IV (21).

Si l'on part de l'idée que ces commodités (comme tous les biens d'ailleurs) ne sont utiles que par l'exploitation que les habitants peuvent en faire, il importe de s'arrêter à l'échelle des concessions qui en sont pourvues, sur le nombre de WC, douchières et cuisines mis à la disposition des résidents, ainsi que les conditions d'accès. Dans des concessions, le nombre de WC, douches et cuisines ne

20 D'après les observations faites sur le terrain lors de l'enquête, la présence des équipements de commodités ne semble pas être liée, à priori, au statut de résident des propriétaires.

21 AURA : Plan d'aménagement d'Abidjan, Rapport Justificatif, mai 1969.

dépasse pas l'unité, à quelques exceptions près, dans certains quartiers. Seuls les propriétaires de Vridi-Canal semblent avoir consenti des efforts pour mieux doter leur concession. Ici, si 88% des cours sont équipées en WC, 12% d'entre-eux en ont plus d'un ; 33,2% ont plus d'une douche et 12,3% ont plus d'un coin cuisine (22).

TABLEAU N° 19 : REPARTITION DES CONCESSIONS SELON LE NOMBRE DE WC, DOUCHIERES ET CUISINE PAR COUR.

!	!	WC		!	DOUCHE		!	CUISINE		!
!	QUARTIERS	!	-----	!	-----	!	-----	!	-----	!
!		!	1 2 et +	!	1 2 et +	!	1 2 et +	!	1 2 et +	!
!		!	-----	!	-----	!	-----	!	-----	!
!	Blingué	!	91 9	!	97 3	!	100 -	!		!
!	Gobélé	!	98 2	!	98 2	!	100 -	!		!
!	Adjamé Ebrié	!	100 -	!	99 1	!	100 -	!		!
!	Washington	!	100 -	!	99 1	!	100 -	!		!
!	Dép. III-IV	!	98 2	!	98 2	!	97 3	!		!
!	Zoé-Bruno	!	93 7	!	88 12	!	100 -	!		!
!	Vridi-Canal	!	88 12	!	67 33	!	88 12	!		!
!	Zimbabwe	!	71 29	!	87 13	!	94 6	!		!
!		!	-----	!	-----	!	-----	!	-----	!
!	TOTAL	!	97 3	!	90 10	!	99 1	!		!
!		!	-----	!	-----	!	-----	!	-----	!

22 Lorsqu'il y a plus d'un WC ou d'une douche, le plus souvent, le propriétaire en exploite un, tout seul ou avec sa famille, laissant aux autres membres de la cour, l'usage des éléments restants. Les autres résidents n'ont pas d'autre choix que l'utilisation en commun, de ces commodités. Cette pratique des propriétaires n'est pas spécifique à ces quartiers. On la rencontre dans les quartiers officiellement lotis voir Destouches P. : *l'habitat à Abidjan l'exemple d'Adjamé Cocody*, ORSTOM Petit Bassam 1975 ; BCET : *suivi du PDU I*, novembre 1982.

TABLEAU N° 20 : LES MODALITES D'EXPLOITATION DES WC, DOUCHIERES ET CUISINES (500 PROPRIETAIRES, 1987).

! Exploitation !	WC			DOUCHE			CUISINE		
!	!-----!			!-----!			!-----!		
! QUARTIERS	!Ind	!Com	!Tot	!Ind	!Com	!Tot	!Ind	!Com	!Tot
!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!
! Bilingué	! 4	! 18	! 22	! 6	! 33	! 39	! 11	! 13	! 24
! Gobélé	! 13	! 49	! 62	! 14	! 50	! 64	! 15	! 38	! 53
! Adjamé Ebrié	! 1	! 48	! 49	! 2	! 50	! 52	! 6	! 32	! 38
! Washington	! 8	! 54	! 62	! 9	! 65	! 74	! 8	! 41	! 49
! Dép. III-IV	! 8	! 37	! 45	! 17	! 35	! 52	! 7	! 23	! 30
! Zoé-Bruno	! 1	! 29	! 30	! 1	! 46	! 47	! 5	! 15	! 20
! Vridi-Canal	! 9	! 40	! 49	! 11	! 60	! 71	! 12	! 45	! 57
! Zimbabwe	! 1	! 13	! 14	! 2	! 51	! 53	! 3	! 32	! 35
!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!
! TOTAL	! 45	! 288	! 333	! 62	! 390	! 452	! 67	! 239	! 306
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!
! %	! 14	! 86,5	! 100	! 13,7	! 86,3	! 100	! 22	! 78	! 100
!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!

Il en résulte l'exploitation, en commun de toutes ces commodités : 85,6% des WC sont ainsi exploités, pour la douche et la cuisine ces proportions sont de 86,3% et 78%. Le sous-équipement des cours semble nette, si l'on se réfère au nombre de logements correspondant à ces commodités, car dans tous les domaines considérés, les rapports sont inférieurs à l'unité. Aussi, face à ce sous-équipement, la solution consiste, pour la majorité des bidonvillois, à ériger les espaces vacants au coeur des quartiers, les décharges, les bords de lagune, les plages et autres espaces publics en de véritables WC publics : "on va des fois sur la route", "derrière les maisons quelquefois", "on se débrouille aussi au bord de la lagune" répondent de nombreux habitants surtout dans les quartiers méridionaux (23).

La confection des repas fait également appel à la débrouillardise des femmes, en raison du nombre limité des locaux, mais aussi et

23 Dubresson A. : *Zones industrielles d'Abidjan : notes et principaux documents de l'enquête sur 250 salariés africains*. Centre ORSTOM de Petit Bassam, 1984, 92 p.

surtout en raison de la structure peu élaborée de ce que l'on s'accorde à appeler cuisine ici, par simple commodité. En effet, la cuisine définie comme espace aménagé et équipé, affecté à la confection des repas, est à proprement dit inexistante, sinon rarissime. Là où cet abri est inexistant, les ménagères se débrouillent "devant la maison", c'est à dire devant l'entrée de la chambre. C'est aussi "devant la maison" que se déroule la journée des femmes quand elles ne sont pas vendeuses de quelque produit au marché. Les conditions d'accès sont déterminées par un autre élément, la localisation des commodités par rapport aux concessions.

- La localisation des éléments des commodités.

Caractéristiques du système de la cour, les commodités WC et douchières ne sont pas intégrées au logement. Elles sont refoulées dans des bâtiments annexes, au sein de la concession, comme dans "l'habitat des cours" (24).

TABLEAU N°21 : LA LOCALISATION DES ELEMENTS DE CONFORT.

!	WC		DOUCHE		CUISINE		!
!	-----!		-----!		-----!		!
!	QUARTIER	Hors ! Dans !	Hors ! Dans !	Hors ! Dans !	Hors ! Dans !	Hors ! Dans !	!
!		conces. ! conces. !	conces. ! conces. !	conces. ! conces. !	conces. ! conces. !	conces. ! conces. !	!
!	-----!	-----!	-----!	-----!	-----!	-----!	!
!	Blingué	16 ! 6 !	24 ! 15 !	- ! 24 !			
!	Gobélé	46 ! 16 !	43 ! 21 !	- ! 53 !			
!	Adj. E. Comp.	36 ! 13 !	34 ! 18 !	2 ! 36 !			
!	Washington	48 ! 14 !	52 ! 22 !	- ! 49 !			
!	Dépôt III-IV	2 ! 42 !	3 ! 49 !	- ! 30 !			
!	Zoé-Bruno	13 ! 17 !	20 ! 27 !	- ! 20 !			
!	Vridi-Canal	23 ! 26 !	24 ! 47 !	2 ! 55 !			
!	Zimbabwe	14 ! - !	27 ! 26 !	1 ! 34 !			
!	-----!	-----!	-----!	-----!	-----!	-----!	!
!	TOTAL	198 ! 135 !	227 ! 225 !	5 ! 301 !			
!	-----!	-----!	-----!	-----!	-----!	-----!	!
!	%	59,4 ! 40,6 !	50,2 ! 49,8 !	2,0 ! 98,0 !			
!	-----!	-----!	-----!	-----!	-----!	-----!	!

24 Il n'est pas rare que les WC et douches soient abrités dans des cabanes à ciel ouvert, confectionnées avec des matériaux de fortune.



WC et douches, des abris sommaires à l'extérieur des concessions.



WC et douches sous les lignes à haute tension.

Aucun propriétaire n'a révélé avoir intégré les sanitaires au logement. Cependant la cuisine reste ici, la seule commodité que le système de la cour intègre dans la concession. Les WC et les douches sont installés aussi bien dans l'enceinte des concessions qu'à l'extérieur de celles-ci. Près de 60% des WC sont externes ; mais il y a presque autant de douches à l'intérieur (49,8%) qu'à l'extérieur (50,2%).

Les WC hors concession sont plus nombreux partout, sauf à Dépôt III-IV. La situation de ce quartier pourrait s'expliquer par le caractère plus élaboré et plus achevé de l'habitat, qui est proche de celui des lotissements réalisés ou autorisés par l'Etat. Par ailleurs, la qualité du site facilite cette intégration des WC dans les concessions, sans causer des désagréments aux habitants (25). A l'opposé de ce quartier, à Zimbabwe, tous les WC déclarés sont situés à l'extérieur des concessions. Le site sablonneux et la faible profondeur de la nappe sont à l'origine de cette situation. Il en résulte une prolifération de WC sur pilotis le long du front lagunaire comme à Zoé-Bruno, aggravant les conditions d'hygiène dans les zones considérées.

Comment expliquer le peu de soin accordé aux commodités d'une part, et l'adoption presque généralisée de l'entrer-coucher ?

- Le processus de la mise en valeur de parcelles.

La mise en valeur de la parcelle commence généralement par l'implantation d'une maison unique. A ce stade, quatre panneaux suffisent ; la taille de la maison étant limitée à une pièce, au plus deux (26). Elle est ensuite agrandie par ajout de pièces successives de part et d'autre du noyau d'origine, en fonction des

25 Devrait-on y lire les signes d'une occupation qui s'annoncerait durable, définitive.

26 destinée en général au propriétaire et à sa famille

surfaces de terrain disponible. Le propriétaire se contente alors d'accoler des panneaux supplémentaires, par exemple trois, six, neuf selon le nombre de pièces visées : on passe ainsi à un bâtiment de deux à trois pièces, voire plus. La cour est construite par l'implantation de nouveaux bâtiments perpendiculaires ou parallèles à ceux déjà existants. Mais les constructions nouvelles sont parfois indépendantes, isolées des premières. Cette pratique suppose une disponibilité financière conséquente. Elle est observée par les propriétaires, lorsque les matériaux et donc les techniques de construction utilisés initialement changent.

Les délais de mise en valeur des parcelles sont dans l'ensemble courts, comparés à ceux observés sur les lotissements étatiques ou privés. Ils n'excèdent pas trois mois, même pour les parcelles nécessitant un remblaiement. A Blingué par exemple, 43% des propriétaires enquêtés ont commencé à construire environ deux semaines après avoir obtenu leur parcelle, 41,6% ont attendu au plus un mois, et les autres, soit 16,4% ont entrepris cette mise en valeur tard, mais aucun d'eux n'a atteint ou dépassé trois mois. Cet empressement à la mise en valeur est encore plus nette à Zoé-Bruno, malgré l'impératif du remblaiement : plus de 88% des propriétaires ont construit un mois après l'accès à la parcelle et aucune de celle-ci n'est demeurée vacante plus de deux mois, après qu'elle ait été attribuée. Si la mise en valeur rapide des terrains concerne ceux acquis depuis dix à quinze ans, cette rapidité affecte des proportions encore plus élevées de terrains si l'on considère les installations de moins de cinq ans. Cette attitude des attributaires est liée aux circonstances et aux conditions qui président à l'accès au sol. La plupart des acquisitions, faut-il le rappeler, interviennent sous le signe de l'urgence, après un déguerpissement, une embauche, une expulsion (Cf. infra). Le déguerpi ou l'expulsé qui se trouvent sans abri, ne peuvent attendre longtemps. Sur ces considérations se sont greffées, depuis un quinzaine d'années, les pressions sur le marché foncier d'une part, la crise exacerbée du logement (y compris dans les zones non planifiées d'habitat

précaire), d'autre part. De sorte que toute "place" vacante, c'est-à-dire non construite, est rapidement récupérée, selon les cas par les chefs de terre au profit d'autres candidats. Quelquefois ces places sont librement investies par des citadins à la manière des favellados latino-américains, surtout à Yopougon. A Zoé-Bruno, dès qu'elle a trouvé une "place", Jacqueline Yourou s'est dépêchée d'y installer, le surlendemain, quatre panneaux, fondant ainsi le noyau de base d'une concession de neuf entrer-coucher, réparties dans deux bâtiments. Pourquoi une telle précipitation ? *"Si après avoir trouvé la place, tu attends, ne serait-ce qu'une semaine, sans te manifester en stockant des panneaux ou des briques, les gens vont te la prendre"*. A Washington, N'cho a *"perdu à deux reprises la place que lui avait trouvée le chef, pour avoir tardé à construire"*. Maintenant il prévient et conseille les nouveaux venus *de construire vite, aux risques de perdre la place et l'argent "donné" pour l'avoir. Victime une première fois, dès le lendemain de la seconde attribution d'une place, il a mis ses panneaux, et en quatre jours, ses 80 m² étaient construits en baraques*.

L'attitude de l'Etat à l'égard de l'habitat précaire participe à l'explication des accélérations que manifestent les détenteurs de "places" dans la construction de celles-ci. En effet, dans les opérations de démolition les constructions les plus exposées sont soit inachevées ou inhabitées ; celles qui sont occupées sont généralement épargnées (Cf. infra). A cela s'ajoute le fait que les parcelles de recasement sont attribuées aux seuls propriétaires dont les constructions ont été préalablement identifiées. Une troisième explication tient à la pression sur les marchés du foncier et du logement locatif, y compris dans les zones d'habitat précaire. D'où l'objectif d'amortir l'investissement le plus rapidement, tout en l'épargnant des menaces de démolition.

Ce dernier objectif explique que les constructions soient réalisées dans des délais records, en moyenne un à trois jours pour une baraque d'une pièce. Plusieurs unités d'habitation peuvent ainsi être livrées quotidiennement ; ce

délai varie de un à trois mois pour une case en banco ou un bâtiment en dur. Par ailleurs les interruptions de travaux sont quasi inexistantes, surtout s'agissant des baraques en panneaux préfabriqués. Lorsqu'elles sont observées, elles ne durent jamais plus de deux mois, d'après une majorité de propriétaires. Ce mouvement d'accélération du rythme des constructions est relativement récent, puisque datant de la deuxième moitié des années soixante dix. Trois éléments d'explication peuvent être avancés, qui nous renvoient au mécanisme de construction ou au procès de la promotion des baraques.

IV - LE PROCES DE LA PRODUCTION DES BARAQUES

Contrairement à une idée longtemps soutenue, construire une baraque en ville n'est pas une simple opération "d'autoconstruction" par des populations en quête "d'abri" et démunies de toutes ressources, s'improvisant pour la circonstance maçons, charpentiers, menuisiers, bref "autoconstructeurs". Il s'agit bien au contraire d'une opération complexe, dont la réalisation voit l'association d'une multiplicité d'acteurs, animateurs du système socio-économique urbain.

1 - Un habitat mis en oeuvre par les tâcherons

De même qu'il acquiert la "place", auprès d'un "détenteur" terrien, le promoteur achète panneaux, bois, parpaings, chevrons, tôles, terre, ciment, sable, papo et autres éléments auprès de fabricants ou marchands spécialisés : 100% des propriétaires sont dans cette situation de dépendance, à l'égard de ces professionnels ; ceux-ci étant en majorité des artisans, producteurs ou commerçants. Le maçon, ou le menuisier qui assembleront ces matériaux sont aussi indispensables

au promoteur. Le charretier transporteur des panneaux, des parpaings, du sable ou des tôles, est tout aussi incontournable, étant donné l'inexistence de voirie : c'est la division extrême de l'effort constructif. On peut parler d'un procès dans lequel interviennent des agents relevant de différents corps de métiers et de compétences diverses. Canel et Girard parlent à juste titre, "d'auto promotion" du logement par la filière artisanale, une filière dont les pauvres n'ont pas le monopole (27). D'après nos enquêtes, aucun "constructeur" n'a fait appel à une entreprise, notamment moderne. Peu de propriétaires ont pris part directement aux tâches de construction sur les chantiers. Près des deux tiers se sont adressés plutôt à des artisans, tâcherons rémunérés (65%), 13% ont fait appel à des parents ou à des amis, et 22% ont construit avec l'utilisation simultanée de la main-d'oeuvre familiale et de professionnels extra-familiaux qui sont rémunérés. Ces performances peuvent être expliquées, en partie, par le mode de production, basé sur la division des tâches et des charges dans le processus. Cette division permet une disponibilité permanente de matériaux, quelle que soit leur nature, d'où une sécurité d'approvisionnement, qui n'est pas étrangère aux évolutions des rythmes de construction. Toutes les baraques qui, hier, étaient construites avec des planches de récupération, réunies au gré des opportunités, procèdent aujourd'hui de simples assemblages de panneaux préfabriqués (Cf. infra). Tous ceux qui construisent en banco n'ont ni les qualifications requises, ni la maîtrise du temps nécessaire, et ils doivent faire appel à des spécialistes de l'extraction, lesquels sont relayés par des tâcherons "*bancoteurs*" pour la mise en oeuvre.

Le mode de production du cadre bâti tel que décrit à Douala et à Kinshasa ou à Abidjan est suivi par les acquéreurs-promoteurs ici : dissociation entre la fonction de maître d'ouvrage remplie par le propriétaire et celle de constructeur. L'acte de construction est l'affaire de tâcherons, en particulier des

27 Voir Canel P. et Girard C., 1988, op. cit.

menuisiers, des maçons et des spécialistes du banco, c'est-à-dire d'artisans rémunérés selon un montant et des modalités qui sont négociées avec le propriétaire de la "place" à construire (28).

Nous allons examiner maintenant les implications de ce mode d'organisation de la production des baraques. Avant d'aborder les sources de financement, voyons à l'aide de quelques exemples, l'évolution des coûts de construction des baraques.

2 - Devis de chantiers

Les données qui suivent sont le résultat d'un long exercice de restitution, la plupart des enquêtés ne tenant aucune comptabilité des dépenses de construction. Assujettis à divers facteurs, ces coûts de construction évoluent dans le temps ; ils varient selon la nature des matériaux de construction adoptés.

Devis estimatif (en F CFA) du coût de construction d'une cour en bois, en 1974, au quartier Zoé-Bruno.

Aménagement du terrain :	
7 voyages de terre à 6 000 F le voyage =	42 000
3 voyages de sable à 6 000 F le voyage =	18 000
Matériaux de construction	
6 voyages de bois à 4 500 F le voyage =	27 000
26 paquets de ciment à 350 F le paquets =	9 100
tôle 11 X 13 X 450 F =	64 350
13 portes à 600 F la porte =	7 800
pointes =	3 000
clefs 13 X 350 =	4 550
pommelles =	3 900
Main-d'œuvre	
manoeuvres pour soulever les maisons:	8 000
maçon :	15 000
divers :	10 000

28 Abidjan côté cour, Titecat, 1988, Yapi-Diahou, 1990.

En 1974 Bessango a dépensé 179 700 F CFA, les charges foncières comprises, pour construire les 13 "portes" que compte sa cour, soit un coût unitaire de 13 825 F CFA la porte. Mais ce prix de revient aurait été plus élevé, si sa qualité de menuisier ne lui avait permis d'économiser la rémunération de ce professionnel, ainsi que l'acquisition du bois à des conditions préférentielles. Bessango a financé toutes ses réalisations grâce à son épargne personnelle et à une aide de 15 000 F CFA reçue de son frère cadet.

En 1979, pour construire une cour comprenant trois entrercoucher et une cuisine en planches, Okpo a dépensé 269 100 F CFA, soit un coût unitaire par logement de 74 025 F CFA. Contrairement à Bessango, Okpo a eu recours à un menuisier, rémunéré à 15 000 F CFA, un maçon, payé 12 000 F CFA et 6 000 F CFA pour les manoeuvres. Okpo n'a pas acheté les 70 m² de terrain qu'il a investis ; les charges foncières s'élèvent à 25 000 F CFA correspondent au frais de remblaiement. Ces réalisations ont été financées en partie grâce à plusieurs emprunts (150 000 F CFA au total) effectués auprès d'amis et camarades de travail.

DEVIS ESTIMATIF (EN F CFA) DU COUT D'UNE COUR EN BANCO, DEPOT III-IV,
1984

Sable	3 voyages	12 000 F	36 000 F
Ciment	5 Tonnes	12 500 F	110 000 F
Porte	8	4 000 F	32 000 F
Fenêtre	8	1 500 F	12 000 F
Clef	8	800 F	1 600 F
Tôle	100	1 750 F	175 000 F
Bois de charpente		44 000 F	
Bois	10 voyages	6 000 F	60 000 F
Banco	5 voyages	6 000 F	30 000 F
Eau	40 barriques	150 F	6 000 F
Maçon			75 000 F
Pointe	6 paquets	450 F	2 700 F
Pommelles	8	300 F	2 400 F
Menuisier			100 000 F
Peintre	Main d'oeuvre + prix d'achat		30 000 F
Electricité	abonnement		15 000 F
Matériaux électriques + main d'oeuvre			9 000 F

Construction du WC + Douche :

Brique	100	65 F	6 500 F
Sable	2 brouettes	500 F	1 000 F
Ciment	3 paquets	625 F	1 875 F
Fosse	9 m (de profondeur)		4 500 F
Barre de fer	1		4 000 F
Voyage de gravier	1		1 000 F
Maçon			3 000 F
Total			21 875 F

Construction de la cuisine

Brique	250	65 F	16 250 F
Sable	4 brouettes	500 F	2 500 F
Ciment	4 paquets	1 050 F	4 200 F
Tôles	7	1 250 F	8 750 F
Maçon			6 000 F
Menuisier			2 000 F
Total			39 700 F

Coût total de la construction : 802 275 F CFA

La cour de Diarra, à Dépôt III-IV, se compose d'un bâtiment principal et de deux annexes, les toilettes et la cuisine. Le bâtiment principal, un logement de 4 pièces, construit en 1984, est en banco ; les deux autres sont en parpaing de ciment. L'ensemble des réalisations a coûté 816 675 F CFA, sans charges foncières. Diarra n'a pas acheté le terrain, il s'est "installé librement". La construction des toilettes et de la cuisine a été différée, de sept mois. Lorsqu'il trouve la "place", fin 1983, Diarra dispose d'une épargne personnelle substantielle de 200 000 F CFA ; une somme suffisante pour construire de deux à trois baraques. Mais ne tenant pas aux maisons en bois, il fait appel à l'aide de ses enfants qui financent presque ces constructions. Sans ce concours financier de ses enfants, les réalisations effectuées en moins deux mois, auraient duré plus longtemps encore : les économies de Diarra suffisaient à peine pour financer les matériaux pour le gros oeuvre.

DEVIS ESTIMATIF (EN F CFA) DU COUT DE CONSTRUCTION D'UNE COUR EN BOIS,
DEUX BATIMENTS, A DEPOT III-IV

BATIMENT 1, 1985

! Sable	! 1 brouette	! 700 F	! 700 F	!
! Ciment	! 3 paquets	! 1 750 F	! 5 250 F	!
! Porte	! 4	! 2 000 F	! 8 000 F	!
! Fenêtre	! 3	! 1 500 F	! 4 500 F	!
! Tôle	! 30	! 800 F	! 24 000 F	!
! Papier plastique	! 20 mètres	! 300 F	! 6 000 F	!
! Crochet	! 6	! 300 F	! 1 800 F	!
! Pointe	! 4 paquets	! 450 F	! 1 800 F	!
! Pommelle	! 8	! 300 F	! 2 400 F	!
! Peinture	! 1 boîte		! 2 900 F	!
! Clef	! 3		! 2 400 F	!
! Bois de charpente	! 16	! 500 F	! 8 000 F	!
! Panneaux	! 2	! 19 500 F *	! 35 500 F	!
! Eau	! 1 barrique	! 150 F	! 150 F	!
! Papier goudron	! 3 mètres		! 2 000 F	!
! Maçon			! 17 000 F	!
! Menuisier			! 13 000 F	!
!-----!-----!-----!-----!				
! TOTAL			! 135 400 F	!
!-----!-----!-----!-----!				

BATIMENT 2 CONSTRUIT EN 1987 - BOIS

DEVIS (EN F CFA)

! Sable	! 1 brouette	! 700 F	! 700 F	!
! Ciment	! 7 paquets	! 1 835 F	! 12 845 F	!
! Porte	! 3	! 2 000 F	! 6 000 F	!
! Tôle	! 30	! 1 800 F	! 54 000 F	!
! Papier plastique	! 30 mètres	! 300 F	! 9 000 F	!
! Crochet	! 3	! 300 F	! 900 F	!
! Pointe	! 4 paquets	! 450 F	! 1 800 F	!
! Pommelle	! 6	! 300 F	! 1 800 F	!
! Bois de charpente	! 12	! 500 F	! 6 000 F	!
! Panneau	! 3	! 26 500 F *	! 58 500 F	!
! Eau	! 2 barriques	! 150 F	! 300 F	!
! Maçon			! 6 000 F	!
! Menuisier			! 12 000 F	!
!-----!-----!-----!-----!				
! TOTAL			! 172 245 F	!
!-----!-----!-----!-----!				

Yamyi a construit en 1985 et 1987, dans le même quartier que Diarra, mais lui a "préféré" investir "dans le bois". La première baraque, aménagée en deux logements de 9 m² chacun a coûté 135 400 F CFA. La seconde, comprenant trois "portes", construite en 1987, lui est revenue à 175 245 F CFA. Au total la construction de la parcelle lui revient à 307 645 F CFA. Mais il n'y a ni cuisine, ni sanitaire aménagés dans la concession de Yamyi. En dehors du terrain cédé gratuitement par un ami, Yamyi n'a bénéficié d'aucun concours financier provenant de tiers ; il a dû compter sur son épargne personnelle estimée à 45 000 F CFA, puis sur son salaire.

Autour de 20 000 F CFA à 30 000 F CFA dans les années soixante dix le coût unitaire de l'entrer-coucher en baraque connaît une hausse spectaculaire à la fin de cette période comme en témoignent de nombreuses estimations : 74 000 F CFA en 1979, d'après le devis de Okpo, à Zoé-Bruno ; 71 100 F CFA à Koumassi poto-poto en 1982 (Antoine et al, 1987), 68 000 F CFA à Dépôt III-IV. Les coûts sont encore plus élevés pour les constructions en banco ou en parpaing de ciment. Ils se caractérisent également par des variations significatives, d'un quartier à l'autre en fonction de contraintes qu'il convient d'observer.

La quasi totalité des financements est engloutie par les matériaux et la main-d'oeuvre. Ces deux rubriques représentent entre 78% et 100% des investissements, selon les quartiers, lorsqu'il n'y a pas de charges foncières. Au demeurant, quand les "places" résultent d'un acte spéculatif, les coûts restent à un niveau relativement faible. La charge foncière ne devient importante que dans les zones marécageuses où la parcelle, même concédée gratuitement, requiert d'importants travaux de remblai, longs et coûteux. Maïga n'a pas le détail de toutes les dépenses effectuées pour construire les treize portes ainsi que "le grand bâtiment en brique" qui compose sa cour. Mais aussi bien pour lui que pour Monko et Tontin,

la préparation du terrain, c'est-à-dire le remblai, fut l'élément auquel ils consacrèrent le plus d'argent. On retrouve cette contrainte à Marcory poto-poto, en 1970 où les constructions se font sur remblais. De sorte qu'un ouvrier qui construit deux baraques de trois pièces chacune, achète trois camions de marc de café qu'il recouvrira ensuite de terre. L'ensemble lui revient à 27 500 F CFA dont 2 500 F CFA pour l'aménagement de la parcelle (29). Si cet ouvrier avait construit à Vridi-Canal, il aurait économisé les 2 500 dépensés pour remblayer le terrain. Car à ce moment là, avec 20 000 F CFA, il est possible de réaliser une maison en bois comportant deux pièces de dimension satisfaisante (30).

Devant la diversité des contraintes influant sur les coûts de construction, examinons les conditions de financement en particulier la nature des ressources mobilisées et leurs provenances.

3 - Le financement de l'habitat précaire : un exemple de mobilisation de l'épargne des ménages

Comme Yamyi, plus de la moitié des propriétaires ont financé les coûts grâce à leur épargne personnelle, sans recourir à d'autres sources. Dans les autres cas, les financements procèdent de la mobilisation de ressources d'origines diverses. Combinées à l'épargne des promoteurs, ces sources ne se substituent jamais à cette dernière. Elles ne constituent qu'un appoint, qui vient en appui des efforts financiers personnels du propriétaire. Ces aides sont concédées sous forme de crédits, sauf dans quelques cas comme celui de Diarra. Les créanciers sont principalement des employeurs, des parents, ou des amis. On y trouve, d'après 0,8% des enquêtés, des organismes bancaires. Les conditions générales de financement des constructions

29 Fadeuilhe J.-J., 1970, op. cit.

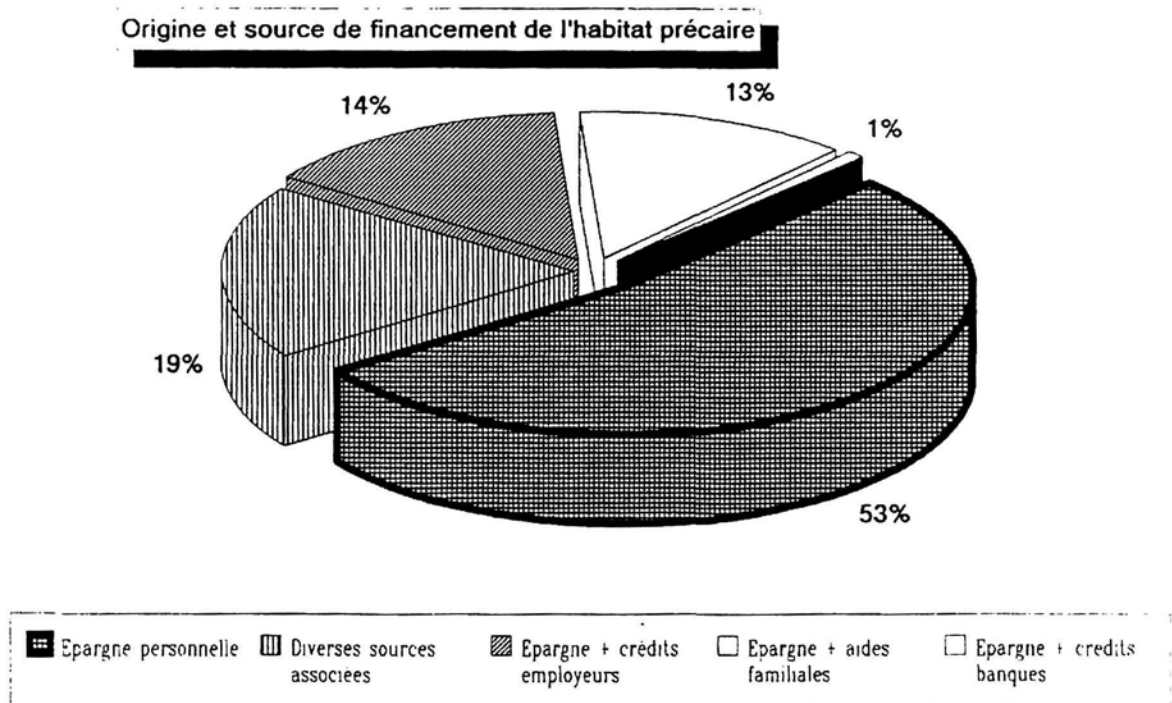
30 Bonnassieux A., 1982, op. cit.

confirment, la primauté de l'effort personnel des populations concernées, comme source principale de financement.

TABLEAU N°22 : ORIGINES ET SOURCES DE FINANCEMENT DES CONSTRUCTIONS
(500 PROPRIETAIRES, 1987).

Origine et sources des financements	TOTAL
Epargne personnelle.....	52,8
Association + Diverses sources..	19,2
Epargne + Crédit employeur.....	14,4
Epargne + aides parents/amis....	12,8
Epargne + Crédit banque.....	0,8
TOTAL.....	100

FIGURE 19



Il n'est pas inutile, pour mieux appréhender l'effort des promoteurs, de décomposer les ressources personnelles, comme en témoigne l'exemple de Badiarra propriétaire de 34 logements répartis dans trois parcelles. En 1976, cette commerçante finance les six premières portes de son parc "avec ses petites économies". En 1978 et en 1979, comme Koyaté sa consœur, ainsi que de nombreux constructeurs, Badiarra n'a plus besoin des gains tirés de son activité, pour racheter une concession voisine ou pour financer le coût des sept "portes" de la troisième concession. Elle a tout financé avec les loyers des premières constructions. L'habitat précaire, est ainsi **un habitat auto-financé**. Ici plus qu'ailleurs, dans les autres formes d'habitat, la reproductibilité des projets, une thèse défendue par les bailleurs de fonds internationaux apparaît donc garantie.

Lorsqu'on s'intéresse de près aux conditions et aux circonstances de la recherche de financement hors épargne, les enquêtes font ressortir que l'aide est rarement demandée pour démarrer les projets. Le besoin se fait sentir la plupart du temps à la fin des travaux de "gros oeuvres", dans la phase des finitions. D'où les montants parfois "dérisoires" des sommes demandées, tel ces 3 500 F CFA d'emprunt sollicité à son "*meilleur ami*" par Konan, à Vridi-Canal. A Gobélé, Lassané a financé la construction de sa case sans aide financière de tiers. Il n'a éprouvé "le besoin de demander un peu d'argent à son patron que pour acheter les clefs, car il lui manquait en tout 20 000 F CFA". Une deuxième fois, Lassané s'est trouvé de nouveau dans l'obligation "d'emprunter 6 000 F CFA avec un frère pour solder sa dette envers le menuisier" qui menaçait de démonter les tôles qu'il avait posées. En tout le montant cumulé des emprunts de Lassané est de 26 000 F CFA, soit 9,6% du coût de la case, estimé à 270 000 F CFA en 1985.

Le financement des projets de construction est très rarement évoqué comme motif direct de l'emprunt ou de l'acompte, dans le cas des salariés. Car si des salariés peuvent obtenir de leurs employeurs des crédits pour aider au

financement d'opérations de logement, même en zone illégale, l'absence d'un titre foncier légal ferme l'accès aux crédits pour les acquéreurs. Les financements bancaires évoqués ici procèdent d'un "détournement" dans l'utilisation des prêts, puisque la construction n'est pas le motif officiellement évoqué lors de la demande de crédit (31).

Ces indications sur les conditions de financement permettent d'apprécier les efforts considérables *individuels* des promoteurs de baraques. Avec une population estimée entre 15 et 20% de la population de l'agglomération, l'habitat précaire, joue un rôle non négligeable dans la prise en charge d'une partie essentielle des fonctions de reproduction de la force de travail. Mais le système de financement en vigueur impose des adaptations qui se traduisent par la compression des commodités et leur précarité extrême. Les ressources financières disponibles vont en priorité aux bâtiments qui abritent les logements et autres locaux destinés à héberger des activités.

En définitive, c'est en partie dans cette grande capacité d'auto-financement qu'il faut rechercher l'explication de la pérennité et du dynamisme de l'habitat précaire. Cette capacité d'auto-financement ne peut être cernée sans référence à la finalité des constructions, qui dans beaucoup de cas, sont des investissements de rapport.

31 Les prêts immobiliers aux particuliers ne sont pas directs et leurs montants importants que lorsqu'il s'agit d'acquérir un logement dans une opération groupée. Pour les réalisations particulières, les crédits ne sont importants que lorsque la construction, financée par de petits crédits, atteint un niveau présentant des garanties d'hypothèque. L'accès au crédit est plus facile pour les fonctionnaires et agents de l'Etat, en raison non pas des niveaux de salaire, mais plutôt de la régularité de ceux-ci et de la sécurité de l'emploi. Les non fonctionnaires doivent présenter des garanties qui peuvent être des avais, un fonctionnaire ou leur employeur. D'où l'exclusion des petits salariés des prêts bancaires.

V - L'UTILISATION DU BATI : UN GLISSEMENT VERS LE LOCATIF

Poser la question de l'utilisation des baraques et des cases, renvoie aux motivations des promoteurs et à leurs stratégies d'acteurs. Car, à de rares exceptions près, la majorité des constructions du patrimoine des cinq cents propriétaires de notre échantillon, sont affectées à des fonctions d'habitation. Les milliers de logements correspondant à ces réalisations ne sont nullement occupés par les propriétaires seulement, et nombre d'entre-eux participent au marché du logement locatif. Ceci apparaît en filigrane dans l'approche des financements.

1 - Le glissement vers le locatif

L'ouverture des logements de l'habitat précaire au marché du locatif procède en fait de l'exploitation d'opportunités à saisir, surtout s'agissant de la situation dans les quartiers plus anciens. Lorsque les gens construisent, c'est avant tout pour leur résidence personnelle. L'orientation vers le locatif et l'accueil des locataires interviennent toujours relativement tardivement, lorsque les constructeurs sont eux-mêmes déjà logés.

D'après Kouassi, un ancien résident, à Washington, *"personne ne cherchait à construire "pour la location" ; on se contentait d'une "petite place", juste nécessaire pour une maison". "C'est plus tard, petit à petit, que certains quittant définitivement le campement, ont commencé à mettre en "louage" leur maison".* Par la suite d'autres ont essayé de les imiter.

Dans les quartiers plus anciens préexistants à la période des grands déguerpissements (1968-1978), les responsables font remonter la demande de logements locatifs, au début des années soixante-dix, aux opérations de déguerpissements. A côté des *gens qui venaient demander de leur donner une petite place pour construire*, d'autres *cherchaient des maisons à louer*. Ces demandes de location et de terrain précipitent l'évolution de la stratégie des fondateurs et des premiers occupants vers la spéculation foncière ou immobilière. Sur l'objectif de base, se loger, se greffent des opportunités d'enrichissement ou de rente, amplifiées par l'accroissement de la demande et l'urgence des besoins. D'où la multiplication des baraques, notamment par les premiers arrivés, afin de répondre aux nombreuses demandes de location émanant de la foule de déguerpis. Au fil des années les quartiers d'habitat précaire sont devenus de véritables espaces attractifs d'épargnants en quête de terrain pour investir et donc de rentabilisation. Mais ces bailleurs ne se recrutent pas seulement parmi les fondateurs, ni parmi les seuls résidents dans ces quartiers.

Quand en 1973, Guéi a rejoint un de ses oncles à Washington, victime d'un déguerpissement à Adjamé, il ne pensait pas devenir propriétaire-bailleur un jour. Son "unique préoccupation était un coin où préserver ses affaires des intempéries". Aussi, il attendra plus de cinq ans, pour offrir ses premiers logements : "beaucoup de gens se promenaient dans le quartier pour chercher des maisons à louer, donc j'ai construit rapidement quelque chose, et je n'ai eu aucun problème pour trouver des locataires". Arrivé à Zimbabwe en 1978, Bottin-Bi reste six ans locataire, chez Yédoh. Devenu propriétaire deux "entrer-coucher" en 1984, avec l'aide de son logeur, il possède depuis 1988 un parc de 27 "entrer-coucher", dont 23 sont en location, les cinq autres étant en partie affectées à des jeunes frères collégiens.

On retrouve le même processus de glissement, dans tous les autres quartiers, avec cependant une différence dans les concentrations relativement plus récentes, à Dépôt III-IV ou encore à Grand Campement (Koumassi). Ces

quartiers comptent de nombreux propriétaires non résidents ; ceux-ci étant attirés par les opportunités foncière et la possibilité d'investir, dans le seul but de louer. C'est le cas de Tanoh, un agent des douanes qui a racheté la concession d'un Burkinabé rentré définitivement dans son pays d'origine. Les quinze entrer-coucher ou "portes" de la concession sont toutes louées ; elles rapportent mensuellement 60 000 F CFA au propriétaire. On peut citer l'exemple de Aboa et ses "frères" à Washington. Leurs réalisations portent sur trente six entrer-coucher, mais aucun des "frères" n'habite encore le quartier. Ils attendent que Washington devienne un "*bon quartier*", avec "*moins de bandits*", ou encore, "de devenir les vrais propriétaires des lots, pour aménager dans ce quartier". Dans l'attente de ces changements cet attributaire-intermédiaire et les siens profitent des revenus que procurent les loyers. Résident à Zoé-Bruno où sept des dix portes de sa concession sont en location, Samko est propriétaire absentéiste à Adjouffou, un autre quartier similaire, sur la route de Grand Bassam ; les 5 portes qu'il y détient sont toutes occupées par des locataires. On trouve dans les récents travaux de multiples exemples tel Samko (Antoine et al., 1987).

L'habitat précaire est ainsi devenu un habitat de locataires, au même titre que n'importe quels autres types recensés dans la capitale économique. Si le phénomène du locatif n'est pas nouveau, celui-ci se caractérise désormais par son ampleur (Cf infra). Mais avant de nous intéresser aux populations qui occupent ces logements, voyons les conditions financières dans lesquelles ceux-ci leur sont proposés par les propriétaires.

2 - Les conditions financières d'accès au logement

Le fait d'avoir été édifiés dans les conditions décrites plus haut n'enlève en rien aux logements de l'habitat précaire sa fonction sociale ni sa nature. Aussi ce sont les conditions de sa production, ainsi que l'attitude des consommateurs qui vont déterminer l'attitude des propriétaires, quant aux conditions d'offre de ces logements, sinon "ces portes". Or ici, toutes les commodités qui confèrent au logement sa qualité et son confort sont soit réduites, soit inexistantes. Le type de matériau utilisé et la taille du logement deviennent d'après les propriétaires, les deux principaux éléments de référence, pour déterminer le niveau des loyers. Ce loyer demeure chez la majorité des propriétaires la condition pour céder leurs biens à d'éventuels candidats à la location. Depuis quelques années cependant, on assiste de la part de certains bailleurs à une tendance à imposer le paiement d'une caution, équivalent à un mois de loyer.

TABLEAU N° 23 : LES LOYERS MENSUELS.

Loyers	Vridi-Canal (1982)	Zoé-Bruno (1985)	Zimbabwe (1987)	Washington (1987)
< 3000	9,7	-	2,5	
3000	21,6	9,2	27,5	2,5
3500	9,7	6,2	27,5	20,0
4000	3,2	26,2	25,0	42,5
4500	-	4,6	-	2,5
5000	32,3	36,9	2,5	17,5
6000	19,3	3,1	5,0	-
6500	3,2	13,8	10,0	15,0
et plus				
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Source: Bonnassieux, 1982, Yapi-Diahou, 1985, 1988.

TABLEAU N° 24 : LOYERS MOYENS (EN F CFA) SELON LE NOMBRE DE PIÈCES
(LOGEMENT EN BOIS UNIQUEMENT)

!	! 1 pièce !	! 2 pièces !	! 3 pièces !	!
! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !	!
! Sicoboïs !	! 4 500 !	! 7 500 !	! - !	!
! Andokoï !	! 3 500 !	! 4 000 !	! - !	!
! Blingué !	! 4 200 !	! 8 500 !	! - !	!
! Gobélé !	! 4 200 !	! 8 000 !	! - !	!
! Washington !	! 4 400 !	! - !	! - !	!
! Akromiablá !	! 3 850 !	! 9 600 !	! 13 150 !	!
! Houphouët-Boigny !	! 4 200 !	! 7 550 !	! 12 400 !	!
! PK 18 !	! 2 846 !	! 4 188 !	! 8 250 !	!
! Vridi-Canal !	! 4 300 !	! 7 000 !	! - !	!
! Dépôt III-IV !	! 4 500 !	! 8 000 !	! 12 000 !	!
! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !	!

Sources : AUA, 1990 et 1991 ; Yapi-Diahou 1987.

Il convient de signaler que le logement de 2 ou 3 pièces n'est pas la "chambre-salon" ou les "2 chambres-salon" du logement de l'habitat des cours évolutives en dur, sauf exception (quelques propriétaires). Il consiste généralement en une suite "d'entrer-coucher" occupées par les membres d'un même ménage.

Les loyers pratiqués varient de 3 500 F CFA à 4 200 F CFA pour une "entrer-coucher" et 7 000 F CFA à 8 000 F CFA pour les 2 pièces ; les logements de plus grande taille sont cédés contre des loyers supérieurs à 10 000, soit entre 11 000 F CFA et 14 000 F CFA. Dans tous les quartiers, les taux les plus faibles couramment observés sont de 3 500 pour un "entrer-coucher", les niveaux supérieurs correspondant étant de 4 500 F CFA. Les loyers de 2 500 ou 3 000 F CFA, pratiqués encore au début des années quatre-vingt, deviennent de plus en plus rares quel que soit le quartier. Dans les quartiers Vridi-Canal et Zoé-Bruno, les loyers médians s'établissent au même niveau soit à 5 000 F CFA, contre 4 000 F CFA dans le quartier Washington et 3 250 F CFA à Zimbabwe. Si le loyer est fonction de la taille du logement, il dépend également de la nature des matériaux dont il est construit. Ainsi l'entrer-coucher est loué à 5 000 ou 6 000 F CFA dans une case en banco, à 6 000 ou 7 000 F CFA lorsque le bâti est en dur. Il arrive que des loyers de niveaux différents soient appliqués à des logements présentant des caractéristiques de

taille ou de qualité comparables. Les explications de ces différences renvoient à divers facteurs. Souvent lorsque ces loyers sont inférieurs aux taux courants dans le quartier, les bénéficiaires sont généralement des locataires installés depuis longtemps, et pour lesquels le propriétaire n'a pas procédé à une révision. L'âge des constructions rentre également en ligne de compte, comme chez Sébogo, à Gobélé : en 1988, ce propriétaire loue ses "entrer-coucher" construits dans l'année à 3500 F CFA, au lieu de 3000 F CFA pour les autres. Les liens de parenté (non systématiquement biologique) ou de camaraderie (entre les propriétaires et les locataires) sont évoqués par près de 13% d'enquêtés comme un facteur de modulation des loyers. Boukari à Blingué, consent à "faire des loyers de faveur" à ses compatriotes, en ne leur demandant que 3 000 F CFA (et même 2 500 F CFA pour l'un d'eux), mais il leur impose en retour le silence, vis-à-vis des trois autres locataires, soumis eux à 4 000 F CFA de loyer mensuel. Dans certains cas, les propriétaires ont été freinés dans leur velléité de spéculation par la précarisation des conditions de vie de leurs locataires, et l'incapacité de ceux-ci à faire face à leur charge locative. Séka, propriétaire n'a pas révisé les loyers depuis 1983 ; il fait preuve d'une grande compréhension à l'égard des locataires. Il les considère comme des frères pauvres donc dans une situation à celle de nombreux propriétaires "réfugiés" dans les campements. Certes, il est confronté à des loyers impayés, mais Séka expliquant cette situation par "la conjoncture, dont souffrent tous les petits" s'abstient d'augmenter ses loyers ou / et montre une grande indulgence à l'égard des locataires qui cumulent d'importants arriérés.

Les enjeux de l'habitat précaire apparaissent ainsi diversifiés. Mis en oeuvre par des populations, en quête de logis, l'habitat précaire est progressivement devenu un enjeu économique et politique où se presse d'intervenir tous les acteurs du développement urbain. Chefs de terre auto-proclamés ou ainsi

consacrés par les pratiques, élus municipaux ou du parti, organismes étatiques ou gouvernement rivalisent dans l'offre de places et de baraques. Tous opèrent dans l'inobservance absolue des réglementations de procédures foncières, ainsi que des normes architecturales, d'hygiène et de sécurité. Ce qui fait douter en définitive de la légitimité ou du bien fondé des dispositions officielles dans le domaine considéré.

Après avoir cerné les caractéristiques du bâti, et les conditions de leur accès identifions les populations occupant les logements ainsi produits.

DEUXIEME PARTIE

POPULATION ET CONDITIONS CITADINES

CHAPITRE IV

LES HABITANTS DES QUARTIERS D'HABITAT PRECAIRE

L'habitat précaire, à l'instar des autres formes d'habitat, concerne une population nombreuse, comprenant des "promoteurs" de baraques, des artisans, des commerçants et prestataires de service. Mais cette population d'investisseurs doit être distinguée des habitants attirés dans l'habitat précaire par le besoin de se loger. Aussi ce chapitre sera-t-il consacré à ces habitants seulement. Ce choix tient à l'objectif visé, à savoir, d'une part l'identification des résidents, d'autre part, l'appréciation des cheminements migratoires et des stratégies, dont ils peuvent être l'expression.

De même que pour l'étude de l'accès au sol et de la production des baraques, les données présentées ci-après résultent des enquêtes menées auprès de propriétaires résidents ainsi que des locataires. Cet ensemble représente un effectif de 620 personnes, dont 120 locataires. Ceux-ci sont issus des quartiers, Washington, Zoé Bruno et Zimbabwe : outre Vridi-Canal, ce sont ces trois quartiers sont ceux qui renferment de fortes proportions des locataires.

Les données démographiques concernant ces populations résidentes ont été largement abordées dans d'autres travaux ; on se contentera donc de rappeler leurs caractéristiques principales, afin de laisser une plus grande place à la citadinisation et aux pratiques sociales.

I - L'HABITAT PRECAIRE : UN HABITAT DE LOCATAIRES

1 - La prédominance des locataires

Abidjan reste une ville de locataires : 79% des ménages recensés par la DCGTX en 1988 répondent à ce statut. L'habitat précaire qui compte plus de 60% de locataires s'inscrit dans cette tendance générale comme tous les autres types d'habitat d'ailleurs. D'après nos enquêtes auprès de propriétaires de baraques, une majorité de propriétaires accueillent des locataires, de sorte que sur 2 278 logements déclarés comme effectivement occupés, les locataires, les logés gratuits et autres hébergés représentent 78% des ménages contre 22% pour les propriétaires. Ces résultats peuvent être corroborés par les données d'une série d'enquêtes de l'AUA. A quelques exceptions près, la prédominance des locataires est nette partout. C'est le cas par exemple à Akromiambla-village (57%), à "Jeannot" (77%), à "Houphouët-Boigny" (78%) et à "Divo" (86%) dans la commune de Koumassi. Dans les quartiers de Gobélé et "Washington", à Cocody, les locataires sont aussi nombreux, représentant 69% et 73,3% des chefs de ménage (1).

La structuration de la population de l'habitat précaire en différents statuts d'occupation est une caractéristique ancienne, signalée dans de nombreux travaux consacrés à l'évolution urbaine d'Abidjan (Kipré, 1985 ; Manou-Savina, 1985). En 1959 déjà, à la veille de l'indépendance du pays, une enquête conjointe de l'IFAN et de la SETAP distingue trois groupes de population définis d'après les statuts d'occupation de leur logement : "les propriétaires, les parents ou amis du propriétaire, logés gratuitement, et enfin les locataires payant un loyer". Dans les extensions précaires de la ville, les propriétaires et leurs alliés forment la majorité,

1 Atahi Koffi : Profil d'un bidonville abidjanais : "Vivre à Washington sur la lagune Ebrié" in *Enfants et Femmes d'Afrique Occidentale et Centrale*, n° 7, UNICEF Abidjan, 1988 PP. 13-22.

avec 72% des résidents. Mais les concentrations précaires péri-urbaines, au nord d'Adjamé, comptent déjà plus de 50% de locataires : 52% à Adjamé "Obligatoire" et 51% à Adjamé Centre (2). Le bidonville de Port-Bouët, en revanche, compte à peine 28% de locataires. A la fin des années 1960, cependant, celui-ci devient une concentration de locataires, selon les archives des préparatifs du programme de rénovation de ce quartier : sur 203 propriétaires de baraques à déguerpir, 142, soit 70%, logent 646 locataires dans leurs constructions. En 1978, une étude préliminaire à la rénovation du village des pêcheurs alladian, à Port-Bouët, confirme cette évolution, avec 82,2% de ménages qui sont locataires (3). A Vridi-Canal, sur l'échantillon de 40 résidents suivis par Bonnassieux en 1979-1980 (4), 30 sont des locataires, contre 5 propriétaires, 4 logés gratuitement et 1 hébergé.

Cette structure n'est pas une donnée marginale, réduite à quelques concentrations seulement. En 1978, 65% des abidjanais résidant dans l'habitat sommaire étaient des locataires, les propriétaires représentaient alors 29%, et les personnes logées gratuitement 4% (5). L'habitat précaire était ainsi la deuxième concentration de locataires, dans le secteur privé de l'habitat, après celui des lotissements évolutifs (85%) (6). Dix ans après, cette structure demeure inchangée, la proportion des locataires a même progressé, atteignant près de 80% en 1988, d'après une enquête de la DCGTX (7).

Cette cohabitation de locataires, propriétaires et résidents logés gratuitement, rapproche l'habitat précaire de l'agglomération abidjanaise des formes similaires observées dans d'autres grandes villes du Tiers-Monde. Pikine-Irrégulier,

2 Treichville avait 66,5% de locataires, 20,5% de propriétaires et les amis ou parents de propriétaires représentaient 13%. Voir Bernus op. cit. P. 64.

3 BCET, 1978.

4 Le statut de résidence n'avait pas été le critère de composition de l'échantillon, voir Bonnassieux, op. cit. 1982.

5 2 % avaient un statut indéterminé.

6 US AID : *Etude sectorielle de l'habitat, Côte d'Ivoire*, Washington, 1983 P III - 22

7 DCGTX, *Abidjan : perspectives à long terme*, 1989 ; p. 85.

extension précaire de Dagoudane Pikine, ville nouvelle, dans la banlieue de Dakar, n'est plus seulement un quartier de "propriétaires", comme à ses débuts, en 1964 (8). En 1986, plus des deux tiers des 150 000 habitants de ce quartier vivent dans des ménages de locataires (Mansour, 1990). Toujours à Dakar, 71% des ménages de Dalifort sont des locataires, 25% des propriétaires, le reste bénéficiant de la gratuité du logement (Osmont, 1991).

Dans les "*barrios*" de Pétraré à Caracas, "de nombreux habitants ne sont même pas propriétaires de leur baraque de planches ou de ciments (...) et doivent les louer" (9). Dans les "*bustees*" de Calcutta, les habitants sont sous-locataires auprès de "*Thikas*", gérants des parcelles qu'ils ont eux-mêmes louées avec des propriétaires terriens d'origine (10).

Mais par-delà les statuts d'occupation du logement qui restent globalement les mêmes, dans les grandes villes du tiers monde, c'est par le poids de ces différentes catégories que les agglomérations ou les différentes formes d'habitat se singularisent, les unes par rapport aux autres. A Sao Paulo, par exemple, 82,3% des *favelados* sont propriétaires de leur baraque, la location est très peu répandue (3,1%) ; cependant près de 15% des *favelados* habitent des baraques cédées gratuitement par un parent. Dans les quartiers d'habitat clandestin des agglomérations urbaines marocaines, les locataires représentent entre 4 et 29% des résidents selon les villes (11).

8 Vernière M. : "Campagne, ville, bidonville, banlieue : migrations intra-urbaines vers Dagoudane Pikine, ville nouvelle de Dakar", *cahier ORSTOM Sc. Humaine* Vol. X n° 2-3, 1973, pp. 217-242.

9 Brisseau J. Les "*Barrios*" de Pétraré, Faubourgs populaires d'une banlieue de Caracas, in *Cahiers d'Outre-Mer* n° 61, 1963 ; pp. 5-42.; Bonnefoy A. Droit propriété foncière et quartiers populaires : Caracas in *Cahiers des Amériques Latines*, n°8, IHEAL, Paris, 1989

10 Granotier B.: *La planète des bidonvilles*, Ed. Seuil Paris, 1980, p. 81.

11 Bahi H. et al. : *Habitat clandestin au Maroc*, CNCPRST-ENA, groupe ASU, 1986 ; p. 16.

2 - Genèse de la situation abidjanaise

La Genèse de la situation abidjanaise renvoie à un ensemble de données assez complexes et interactives, parmi lesquelles on peut noter les conditions de peuplement de la ville et l'extraordinaire croissance enregistrée, sans discontinuer, depuis la fin de la deuxième guerre mondiale. Abidjan, ville très cosmopolite, se distingue de la plupart des métropoles africaines par le rayon de recrutement de ses migrants, qui s'étend, au-delà des différentes régions du pays, à toute l'Afrique de l'Ouest et aux autres continents (12). De plus, l'immigration est ancienne et massive (Cf. supra). Or la politique publique de logement, bien que mise en oeuvre relativement tôt, s'est toujours avérée décalée par rapport à la pression de la demande en terrain à bâtir et en logement, d'une part, aux références et aux pratiques sociales d'autre part. En 1963, alors que la population augmentait de près de 10% l'an, le gouvernement ne fixait-il pas à un millier d'unités le nombre de logements à construire annuellement pour répondre aux besoins des travailleurs : à cette date, près de 20% de la population abidjanaise vivait dans un habitat sommaire. Par ailleurs, il n'est pas exclu que la guerre impitoyable menée par les pouvoirs publics contre l'habitat précaire ait découragé des investisseurs, candidats à l'accession la propriété dans les zones d'habitat précaire. On peut se demander enfin, dans quelle mesure le choix du statut de résidence ne traduit pas des stratégies d'acteurs, préférant un statut de propriétaire dans leur pays d'origine plutôt qu'à Abidjan. Pour tenter de mieux comprendre le poids du phénomène locatif, examinons les profils et les itinéraires des locataires et propriétaires résidant dans ces quartiers.

12 Recensement de 1955

II - UNE POPULATION D'ORIGINE OUEST-AFRICAINE

1 - Des provenances nationales et régionales

L'identification des propriétaires et des locataires, par l'origine géo-culturelle, a retenu deux indicateurs : le pays d'origine ou la nationalité, pour tous les enquêtés, et la famille ethnique d'origine, dans le cas des nationaux.

En effet les statistiques officielles ont toujours affiché les groupes les plus importants numériquement, c'est-à-dire les Ivoiriens, Burkinabè, Maliens et Guinéens. Quant aux autres groupes, ils sont toujours présentés sous la rubrique globalisante de "Autres Africains". En dehors des nationalités dominantes, on connaît mal les autres composantes des étrangers résidant à Abidjan, tous milieux d'habitat confondus. Or, comme nous verrons plus loin, par exemple avec les relations extérieures et la vie de ces quartiers, certaines évolutions ne peuvent être cernées en dehors des structures par nationalité ou par groupe ethno-culturel. Découvrons les aires ethniques et culturelles d'origines de ces locataires et propriétaires vivant dans l'habitat précaire.

Les locataires et propriétaires vivant dans les quartiers précaires relèvent de plusieurs nationalités différentes, comme l'ensemble de la population abidjanaise. Nos enquêtes en font ressortir quatorze, dont treize étrangères. Aux nationalités étrangères "traditionnelles" constituées par les Burkinabé, les Maliens, les Guinéens et les Ghanéens, s'ajoutent des résidents de diverses autres nationalités africaines : Sénégalais, Togolais, Béninois, Nigériens, Camerounais, Gambiens, Libériens, Nigériens et Mauritaniens. L'on découvre ainsi une mosaïque de nationalités, correspondant à une population exclusivement africaine, ressortissants de presque tous les pays d'Afrique de l'Ouest, et du Cameroun. Le cosmopolitisme

des quartiers d'habitat précaire est ainsi mis en évidence.

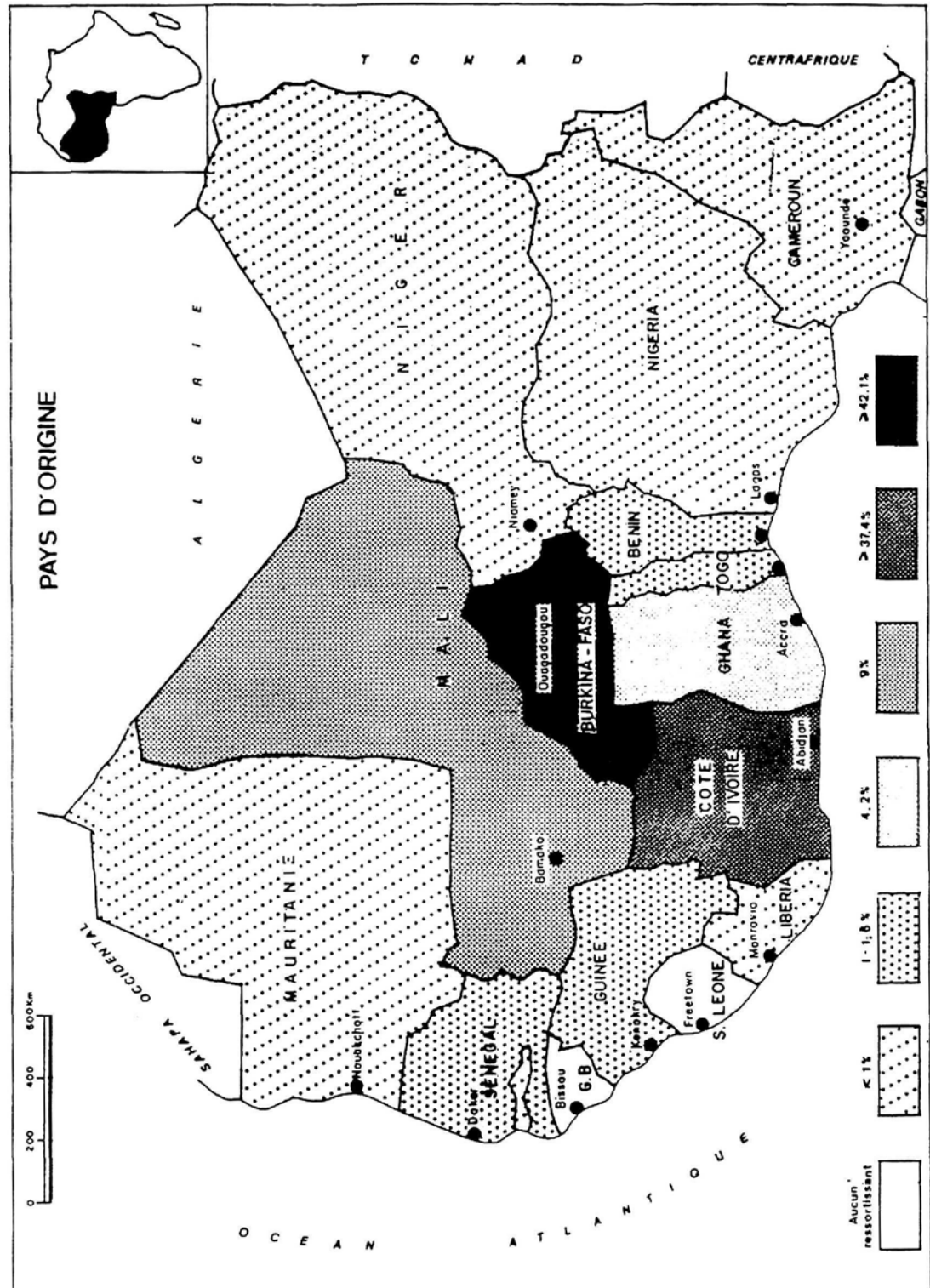
TABLEAU N° 25 : NATIONALITES ET GROUPES ETHNO-CULTURELS (620 LOCATAIRES ET PROPRIETAIRES, 1987).

Nationalité	Propriétaires		Locataires		TOTAL		Abidjan %	
	eff.	%	eff.	%	eff.	%	1978	1988
IVOIRIENS.....	194	38,8	38	31,7	232	37,4	61,8*	62,3
-Akan.....	96		17		113		48,8*	
-Krou.....	25		7		32		21,2*	
-Mandé Nord....	39		4		43		14,7*	
-Mandé Sud....	19		5		24		7,9*	
-Voltaïque....	15		5		20		7,3*	
-Autres.....	-		-		-		0,1*	
ETRANGERS.....	306	61,2	82	68,3	388	62,6	31,2	37,7
-Burkinabé....	214		47		261		14,0	
-Maliens.....	53		3		56		8,5	
-Guinéens.....	5		2		7		2,9	
-Ghanéens.....	10		16		26		1,6	
-Togolais.....	3		4		7			
-Béninois.....	8		2		10			
-Sénégalais....	7		1		8			
-Nigériens....	1		2		3		7,4	
-Nigérians....	3		-		3			
-Camerounais..	2		1		3			
-Gambiens.....	-		1		1			
-Libériens....	-		1		1			
-Mauritaniens..	-		2		2			
-Non Africains	-		-		-		3,8	
TOTAL.....	500	100	120	100	620	100	100,0	100,0

Sources : Yapi-Diahou, 620 locataires et propriétaires, 1987; EPR, 1978 ; Direction de la Statistique (Koumassi Lucien), 1991.

* en pourcentage de la population ivoirienne seulement

FIGURE 20 : PAYS D'ORIGINE DES CHEFS DE MENAGE



Selon un classement de la population en deux groupes de nationalités, distinguant les Ivoiriens, des non-ivoiriens, ce second groupe, les non ivoiriens, est largement majoritaire, avec 62,3% des chefs de ménage enquêtés, les nationaux représentant 37,7%. Ce rapport confirme la prédominance constante des étrangers Africains dans l'habitat précaire. Toutefois, la proportion d'Ivoiriens qui atteint presque 38%, un taux inégalé jusque-là dans les enquêtes, semble témoigner d'un "redéploiement" des nationaux vers l'habitat précaire, depuis la démolition de Port-Bouët (13). Ainsi, de 20,34% des résidents de l'habitat sommaire en 1978, les Ivoiriens en représentent plus du tiers, en 1988, d'après une estimation de l'AUA (sur la base des données du recensement).

TABLEAU N° 26 : POPULATION DE L'HABITAT SOMMAIRE PAR NATIONALITE

NATIONALITES	%
Ivoiriens.....	20,34
Burkinabé.....	35,85
Maliens.....	16,56
Guinéens.....	3,0
Ghanéens.....	10,78
Autres Africains	13,51
TOTAL.....	100

Source : EPR, 1978.

- Prédominance des Burkinabé et des Ivoiriens.

Si nous individualisons les différentes nationalités pour apprécier leur représentation numérique respective, on note une prédominance absolue des Burkinabé sur toutes les autres nationalités recensées, ivoirienne ou étrangères (Cf; tableau n°25). Forts de 261 membres sur 620 chefs de ménage, soit 42,1% de

13 Yapi-Diahou, 1991.

ceux-ci, les Burkinabé maintiennent leur suprématie dans l'habitat précaire, devant les Ivoiriens (37,4%), les Maliens (9,0%), les Ghanéens (4,2%) et les neufs autres nationalités réunies (7,2%). Cette prédominance reste constante indépendamment des statuts d'occupation des logements des chefs de ménage interrogés : 42,8% des propriétaires et 39,2% des locataires sont burkinabè. Ce qui est l'inverse d'autres groupes, par exemple, celui des Ghanéens : 13,3% des locataires, mais seulement 1% des propriétaires. La diversité des groupes de nationalités en présence montre une amorce de recomposition de la carte des nationalités, malgré le poids encore dominant des Etrangers. Car, pendant longtemps, si l'habitat précaire est caractérisé comme une concentration d'étrangers, c'est sur la présence des seuls ressortissants burkinabè qu'est mis l'accent dans les études et recensements. Or, plus de la moitié (58,13%) des Ghanéens vivait dans l'habitat sommaire en 1978, contre 21,3% des Burkinabè, 16,3% des Maliens, 8,6% des Guinéens et 2,7% des Ivoiriens (Antoine, Herry, 1978). Mais à cette date, Burkinabè et Ivoiriens formaient plus de la moitié de la population de l'habitat sommaire ; les Ghanéens ne représentant alors que 10,8% de la population considérée. Au total, la présence des étrangers non burkinabè reste mal appréciée, de même que celle des Ivoiriens relève du "mythe à décomposer", selon une expression de Affou (1982). Nous allons tenter cette décomposition en examinant les origines ethniques des nationaux.

- Tous les groupes ethniques ivoiriens représentés.

Les propriétaires et locataires ivoiriens relèvent de près d'une trentaine de groupes ethniques distincts, originaires de toutes les régions du pays. Ainsi rencontre-t-on les Sénoufo, les Malinké, les Maninka du Nord, les Baoulé du Centre, les Bété du Centre-Ouest, les Toura et Koyaka du Nord-Ouest, les Wobé, Yacouba, Guéré et Wouan du Grand-Ouest, les Kroumen, les Noyo et les Godié du Sud-Ouest, les Akyé, les Abbé, et les Dida du Sud, les Agni de l'Est, les Abron et les

Koulango du Nord-Est ainsi que leurs voisins Lobi, plus au Nord. Dans cette représentation ivoirienne, les Baoulé constituent le groupe le plus important avec 32,8% chefs de ménage; viennent en deuxième position les Malinké représentant 13,0% des Ivoiriens. La plupart des autres groupes sont faiblement représentés, sauf les Bété (6,9%), les Sénoufo (6,0%), les Yacouba (5,6%) et les Agni (5,2%). Si tous les groupes ethniques du pays ne sont pas recensés, les situations rencontrées ici correspondent, dans l'ensemble, au poids des différents groupes respectifs dans la ville, à une ou deux exceptions près.

Regroupés dans les cinq grandes familles ethno-culturelles que compte le pays, les Ivoiriens renferment une proportion d'Akan plus importante, représentant 48,7%. Cette famille se compose de près d'une vingtaine de groupes ethniques ; elle est représentée ici principalement par les Baoulé, les Akyé, les Abé, les Agni, et les Ebrié. Premier groupe de nationaux à l'échelle de l'agglomération, les Akan conservent leur prédominance au niveau des différents types d'habitat. Sa prédominance dans l'habitat précaire semble devoir s'expliquer par la présence massive des Baoulé, qui constituent à eux seuls près de 70% de la population de cette famille (14).

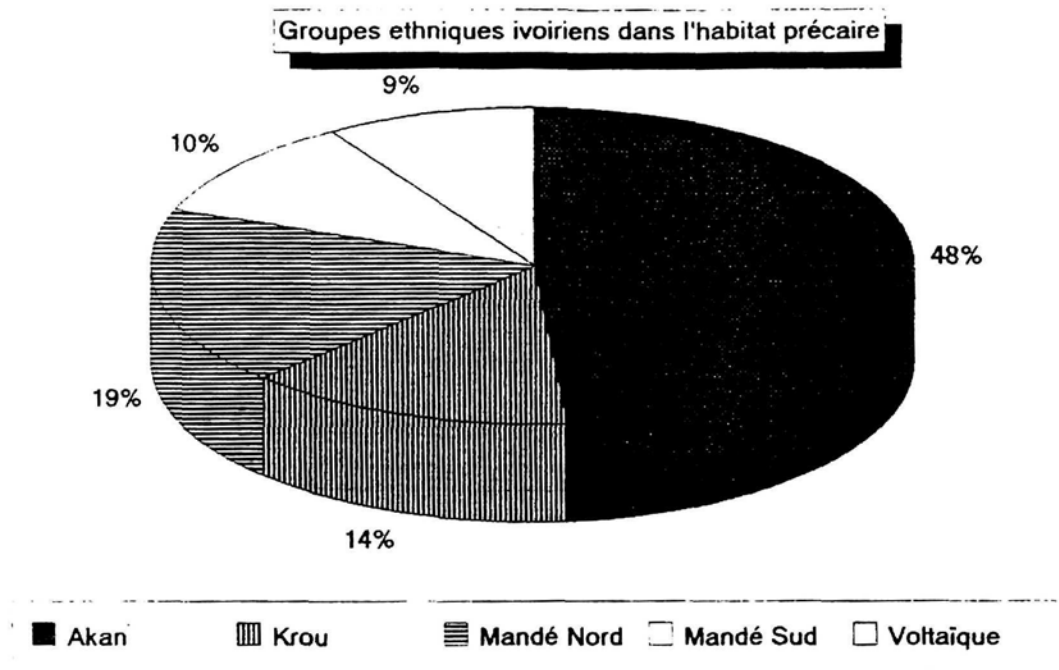
TABLEAU N° 27 : GROUPES ETHNIQUES IVOIRIENS DANS L'HABITAT PRECAIRE EN POURCENTAGE .

ETHNIES	ABIDJAN *	HABITAT SOMMAIRE *	HABITAT PRECAIRE **
Akan.....	48,75	50,77	48,71
Krou.....	21,19	22,41	13,80
Mandé Nord..	14,67	10,49	18,53
Mandé Sud...	7,92	9,53	10,34
Voltaïque...	7,32	6,78	08,62
Autres	0,11	-	-
TOTAL.....	100,0	100,0	100,0

Source : * EPR, 1978, ** Yapi-Diahou 1987.

14 Cette situation des baoulé est à rapprocher de la précocité de l'immigration du groupe à Abidjan.

FIGURE 21 : GROUPE ETHNIQUES IVOIRIENS DANS L'HABITAT PRECAIRE



Les **Mandé Nord** en provenance des régions de Séguéla et Mankono s'imposent, ici, au rang de seconde famille ethnique et culturelle ivoirienne (18,5%). La famille Mandé Nord est très largement dominée par les Malinké (69,8%), un groupe remarquablement représenté dans l'agglomération. Troisième famille dans l'habitat sommaire en 1978, avec 10,5% des résidents, et venant en deuxième position dans l'habitat évolutif, les Mandé Nord seraient-ils en train de "rattraper" leur retard, en se déployant dans cet habitat précaire ? Les **Krou** du Centre-Ouest, second groupe important chez les Ivoiriens, viennent en troisième position ici, derrière les Mandé Nord : ils comptent pour 13,8% des nationaux. Comme les groupes précédents, les Krou sont tributaires de la prédominance d'une ethnie, celle des Bété, avec la moitié de l'effectif. La position de ce groupe, diffère légèrement de son niveau d'implantation, dans l'habitat précaire, par rapport aux

résultats de l'EPR, en 1978 : les Krou représentaient 22,4% des nationaux dans cet habitat, et formaient le second groupe, après les Akan (50,77%) ; mais ils devançaient les groupes Mandé et Voltaïque. Leur relégation en troisième position est-elle le signe d'un redéploiement vers d'autres formes d'habitat ? Les **Mandé Sud** originaires de l'Ouest et les **Voltaïques** du Nord et du Nord-Est du pays, sont des groupes assez faiblement représentés, comptant respectivement pour 10,3% et 8,6% des nationaux. En 1978, ces deux groupes représentaient 10,49% et 9,53% des Ivoiriens vivant dans l'habitat sommaire et 3,28% des Mandé Sud s'y trouvaient contre 2,53% des Voltaïque. La position et l'importance relative des deux groupes semblent donc stables dans l'ensemble, les Mandé devançant les Voltaïque, dans l'habitat sommaire (mais également à l'échelle de l'agglomération), toujours d'après l'EPR. On peut signaler la prédominance du groupe Sénoufo chez les Voltaïque (les deux tiers de l'effectif), tandis que les Mandé du Sud s'appuient sur deux groupes principaux : les Yacouba (50%) et les Toura (42%).

En résumé, ce tableau des provenances territoriales et ethniques fait ressortir le cosmopolitisme et le brassage comme deux caractéristiques majeures de la population vivant dans l'habitat précaire. Ce brassage est plus prononcé que dans l'habitat économique, une forme à prédominance de nationaux. Si l'on considère l'origine ethnique des étrangers, où plus d'une trentaine de groupes sont représentés, il n'est pas exagéré de qualifier l'habitat précaire de milieu détribalisé. Ainsi, les différentes ethnies ivoiriennes partagent cet habitat avec des Mossi, Samogo, Daffi, Bissa... du Burkina Faso, les Koroboro, Bambara, Marka et autres ethnies maliennes ; les Peul et Malinké de Guinée, les Ewé et Ahizo du Togo, les Fanti et Gan ghanéens, les Fon, Goun, Mina, Pédah du Bénin, les Nigériens d'ethnie Haoussa et autres Yoruba.

Si l'appartenance ethnique et culturelle permet de situer les aires géographiques d'origine, et de constater le cosmopolitisme et le brassage ethnique de ce milieu (l'habitat précaire), les parcours individuels des habitants jusqu'à leur installation dans l'habitat précaire restent à découvrir et à reconstituer. Mais, auparavant, un regard sur les lieux de naissance s'avère nécessaire, pour appréhender le degré d'enracinement dans la ville et des cheminements migratoires.

2 - Des migrants nés hors d'Abidjan

Par commodité (et pour l'expression graphique), la région a été retenue pour caractériser le lieu de naissance des Ivoiriens, et le pays pour les non-Ivoiriens. Les régions retenues sont celles issues du découpage de 1991, qui distingue dix entités, au lieu de sept précédemment.

Nos enquêtes révèlent que sur 620 propriétaires et locataires, seulement 18, soit 2,9%, sont nés à Abidjan (Cf. tableau n° 28). En quasi totalité, les chefs de ménage sont donc allochtones. Les différentes cartes font apparaître des concordances entre les lieux de naissance et les nationalités d'une part, et les aires ethniques d'origine, d'autre part. Ainsi, tous les étrangers déclarent être natifs de leur pays respectif, sauf une douzaine d'exceptions. A deux exceptions près, tous les Ivoiriens sont nés en Côte-d'Ivoire, la plupart, dans leur région ethnique d'origine. Le Centre-Nord (Bouaké) et le Centre (Yamoussoukro), région de peuplement Baoulé constituent les lieux de naissance de 31,5% des Ivoiriens ; 13% sont natifs du Centre-Ouest et du Sud-Ouest, aire d'origine des ethnies du groupe Krou ; le Nord-Ouest, région d'origine des Mandé Nord, apparaît avec 13,8% des nationaux. Il en est ainsi de l'Ouest (Man) des Mandé Sud, du Nord (Korhogo) peuplé de Sénoufo-Voltaïque, du Nord-Est et de l'Est où s'interpénètrent les éléments des groupes Voltaïque et

Akan. Qu'il s'agisse des Etrangers ou des nationaux, la majorité des chefs de ménage peuvent être caractérisés de migrants, comme plus de trois quart des chefs de ménage d'Abidjan. Les discordances observées entre les lieux de naissance et les nationalités attestent sûrement des cas de migrations anciennes ; nous y reviendrons.

- Des migrants adultes, à dominante masculine.

Les chefs de ménage, qu'ils soient locataires ou propriétaires, ivoiriens ou étrangers, sont en majorité du sexe masculin, comme dans les autres formes d'habitat. Ainsi, les hommes représentent 91,0% de la population des deux statuts regroupés, et les femmes 9,0% seulement. Mais la proportion des femmes locataires (15,8%) est deux fois supérieure à celle des propriétaires du même sexe (7,4%). L'importance de la population féminine est plus marquée dans les vieux quartiers comme Vridi-Canal (24,3%), Washington, Zoé-Bruno et Zimbabwe. Les quartiers plus récents, ou ceux ayant connu une existence mouvementée, sont comparativement "réservés" aux hommes. Dans le cas des propriétaires, il faut rappeler que la majorité des femmes concernées ont accédé à ce statut par voie d'héritage, ce qui explique que leur présence est plus significative dans les anciens quartiers, à forte proportion de propriétaires âgés.

TABLEAU N° 28 : PAYS ET REGIONS DE NAISSANCE PAR NATIONALITES (620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES, 1987)

Lieux de nais.	Nationalité		
	Ivoiriens		Etrangers
	%	%	%
COTE D'IVOIRE			
Abidjan	16 (7,0)	2	18 (7,6)
SUD Abidjan	26 (11,3)	4	30 (12,7)
C.N.Bouaké	42 (18,3)	1	43 (18,2)
N.O.Odienné	32 (13,9)	0	32 (13,5)
C. Yamoussokro	31 (13,5)	0	31 (13,1)
C.O. Daloa	25 (10,9)	0	25 (10,5)
OUEST Man	21 (9,0)	0	21 (8,9)
NORD Korhogo	15 (6,5)	0	15 (6,3)
N.E. Bondoukou	12 (5,2)	0	12 (5,0)
S.O San Pédre	5 (2,2)	0	5 (2,1)
C.E Abengourou	5 (2,2)	0	5 (2,1)
S/TOTAL	230 (97,0)	7 (3,0)	237 (100,0)
ETRANGERS			
Burkina Faso		257 (67,5)	257 (67,1)
Mali	2	53 (13,9)	55 (14,4)
Ghana		26 (6,8)	26 (6,8)
Bénin		10 (2,6)	10 (2,6)
Autres		35 (9,2)	35 (9,1)
S/TOTAL	2 (0,5)	381 (99,5)	383 (100,0)

FIGURE 22 : REGION DE NAISSANCE DES MIGRANTS NES EN COTE D'IVOIRE

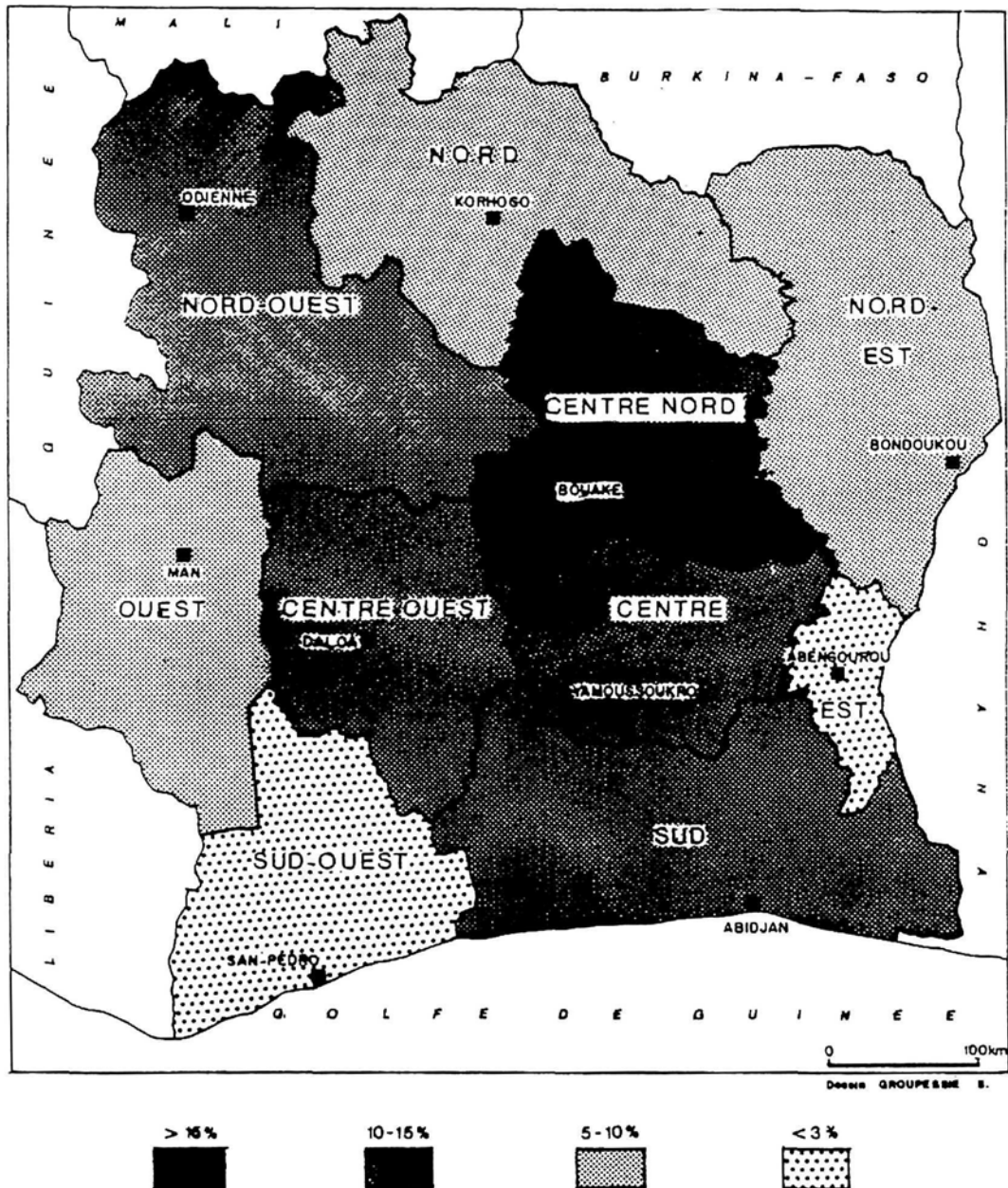
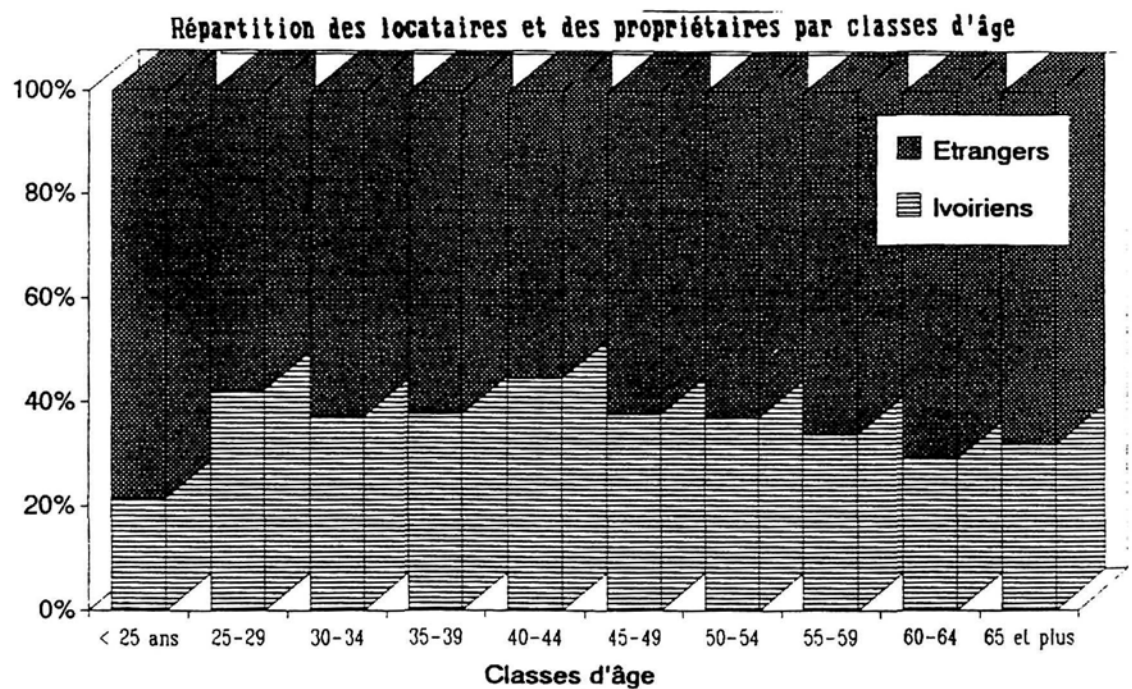


TABLEAU N° 29 : REPARTITION PAR CLASSES D'AGES SELON LES NATIONALITES
(620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES)

Classes d'Âges	Ivoiriens	Etrangers	Total
< 25 ans	3	11	14 (2,3)
25 - 29	14	19	33 (5,3)
30 - 34	29	49	78 (12,6)
35 - 39	40	66	106 (17,1)
40 - 44	41	51	92 (14,8)
45 - 49	38	63	101 (16,3)
50 - 54	30	51	81 (13,0)
55 - 59	21	41	62 (10,0)
60 - 64	9	22	31 (5,0)
65 et plus	7	15	22 (3,5)
TOTAL	232	388	620 (100,0)

FIGURE 23



Les chefs de ménage, Ivoiriens et Etrangers sont âgés de 20 à 65 ans et plus ; mais les classes les plus nombreuses sont celles de 35 à 49 ans qui représentent ensemble près de la moitié des enquêtés (48,2%). Les Ivoiriens sont plus jeunes que les autres Africains, puisque 33,3% de ceux-ci ont plus de 50 ans, contre 28,8% chez les premiers. Dans les classes d'âge inférieures à 50 ans, on retrouve 71,2% des ivoiriens contre 66,7% des Etrangers. Ces écarts sont plus significatifs entre locataires et propriétaires : 92,5% des locataires ont moins de 50 ans dont 33,3% ont moins de 30 ans, ces rapports sont 62,6% et 2,8% chez les propriétaires.

Sur les statuts matrimoniaux des enquêtés ainsi que les structures et la taille des ménage, nos enquêtes ne dégagent pas de modifications, ni leurs tendances, ni leurs importances respectives, depuis l'EPR, en 1978. Les mariés demeurent majoritaires, avec 87,7% de l'échantillon ; les célibataires représentent 7% et les veufs et les divorcés 5,3%. On compte 26,9% de polygames chez les personnes mariées, tout statut de logement confondu. Nous sommes loin, dans ces quartiers précaires, des groupes de célibataires des quartiers centraux d'Adjamé et de Treichville. Plus de 60% des ménages sont de type nucléaire, avec en moyenne 3,5 enfants. Si 38% des ménages sont de type élargi, avec l'accueil de collatéraux, le nombre de dépendants ne dépasse pas deux dans 58% des cas. Les propriétaires et les locataires semblent être peu enclins à accueillir des collatéraux. Mais en réalité cette situation, loin d'être le signe d'un refus des chefs de ménages d'accueillir des collatéraux, s'explique par un manque d'enthousiasme de ces candidats à l'hébergement gratuit, lorsqu'il s'agit de solliciter leurs parents installés en zone d'habitat précaire. De ce mode de formation résulte la faible taille des ménages de l'habitat précaire ; 5,3 personnes par ménage.

3 - L'ancrage géographique des groupes de nationalités et d'ethnies dans la ville

Le cosmopolitisme et le brassage ethnique caractéristique de l'agglomération se retrouve-t-il à l'échelle des différents quartiers d'habitat précaire ? Cette question nous paraît non négligeable dans la perspective d'une approche des stratégies de localisation des résidences.

Aucun quartier d'habitat précaire n'échappe au cosmopolitisme abidjanais. Partout, cohabitent des locataires et des propriétaires issus d'horizons géographiques et culturels divers. Mais le poids des différents groupes recensés diffère d'un quartier à l'autre, en fonction des statuts d'occupation. Par exemple Blingué regroupe presque exclusivement des personnes du Burkina-Faso, de Côte-d'Ivoire et du Mali ; à ces trois derniers groupes, s'ajoutent, pour Vridi-Canal, des originaires du Sénégal, du Nigéria, soit sept nationalités différentes.

TABLEAU N° 30 : NATIONALITES DES RESIDENTS PAR QUARTIER EN POURCENTAGE
(1987)

A : 500 PROPRIETAIRES

[illegible]

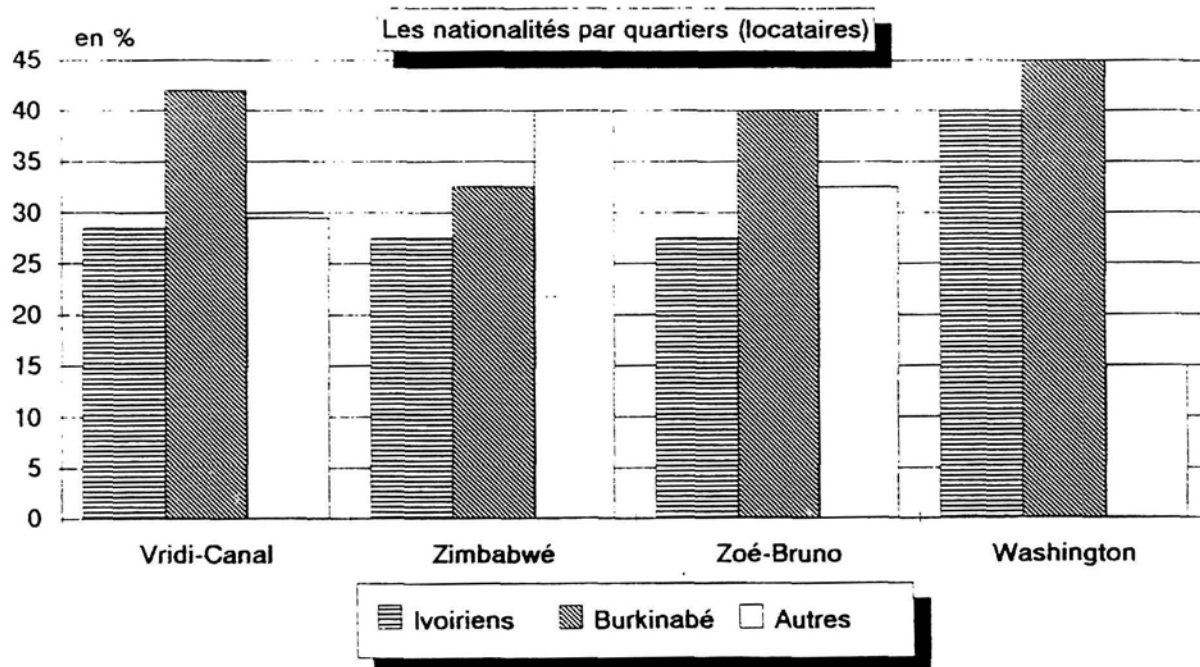
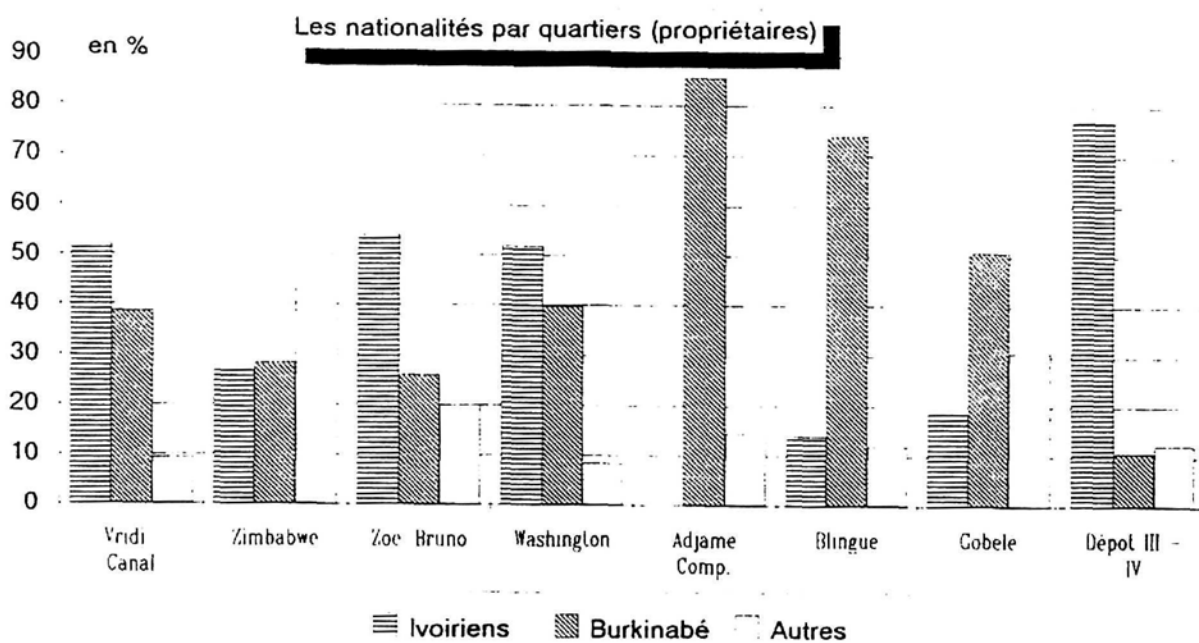
TABLEAU N° 30 B : NATIONALITE DES LOCATAIRES PAR QUARTIER.
EN POURCENTAGE

! Nationalités !	Vridi-Canal*	Zimbabwe	Zoé-Bruno	Washington
! Ivoiriens.....!	28,7	27,5	27,5	40,0
! Burkinabé.....!	42,0	32,5	40,0	45,0
! Ghanéens.....!	-	32,5	2,5	5,0
! Maliens.....!	16,1	2,5	5,0	-
! Guinéens.....!	-	-	2,5	2,5
! Béninois.....!	-	2,5	2,5	-
! Togolais.....!	-	-	7,5	2,5
! Gambiens.....!	-	-	-	2,5
! Libériens.....!	-	-	2,5	-
! Camerounais..!	-	-	2,5	-
! Sénégalais...!	-	2,5	-	-
! Nigériens.....!	3,2	-	5,0	-
! Mauritanien.!	-	-	2,5	2,5
! Ensemble.....!	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : * Bonnassieux, 1982; Yapi-Diahou, 1987

Les Ivoiriens et les Burkinabé, les deux groupes importants, sont représentés dans tous les quartiers, sauf à Adjamé Compensation, où aucun propriétaire ivoirien n'est recensé. Par ailleurs, l'importance des groupes diffère d'un quartier à l'autre, parfois selon les statuts d'occupation du logement. Ainsi les ivoiriens propriétaires représentent 50% des propriétaires à Washington, Vridi-Canal, et Zoé-Bruno ; ils prédominent à Dépôt III-IV avec une majorité de 77%, mais sont absents parmi les propriétaires résidant à Adjamé Compensation. Dans les autres quartiers, au contraire, les étrangers sont largement plus nombreux : 73,3% à Zimbabwe, 81,5% à Gobélé et 86,0% à Blingué ; ils sont les seuls propriétaires de baraques recensés à Adjamé Compensation.

FIGURE 24



Si on retrouve une répartition inégale des locataires des différentes nationalités relevées (cf. tableau n° 30 B), cette inégalité reste défavorable aux ivoiriens dans les quartiers étudiés. Ceux-ci représentent environ un quart à deux cinquièmes des effectifs d'enquêtés : 27,5% des locataires sont ivoiriens, à Zimbabwe et à Zoé-Bruno ; 40% le sont à Washington ; à Vridi-Canal ils représentaient 38,7% d'après la restitution des éléments collectés par Bonnassieux en 1980. Les étrangers, dont la représentation en pourcentage oscille entre 50% et 75%, sont à prédominance des ressortissants burkinabé, comme chez les propriétaires.

Deuxième groupe par le nombre, les Ivoiriens semblent être relativement moins dispersés géographiquement que leurs voisins africains, surtout les Burkinabè. Toutefois on est loin des enclaves quasi monoethniques caractéristiques dans certaines métropoles africaines. Dans la plupart des quartiers habités par des nationaux, la prédominance du groupe baoulé demeure intacte (15), aussi bien parmi les locataires que les propriétaires. Cette ethnie n'est devancée que dans deux quartiers, à Gobélé par les Sénoufo et à Zoé-Bruno par les Bété. La présence des Malinké de Côte-d'Ivoire n'est pas révélée à Blingué et Vridi-Canal. Ailleurs, ils n'émergent qu'à Dépôt III-IV où ils sont mieux implantés (38% des Ivoiriens) que l'ethnie Baoulé (26%).

- Concentration ivoirienne sur les zones industrielles et au Nord des deux ponts

Si l'on revient à un découpage distinguant deux unités fonctionnelles, zone industrielle-zone résidentielle, les quartiers du voisinage des zones industrielles semblent attirer le plus d'Ivoiriens. Ceux-ci représentent 46,6% des chefs de ménage enquêtés près des Z.I. contre 26,9% autour des Z.R de standing.

15 Les Baoulé sont les seuls nationaux rencontrés parmi les propriétaires résidents à Blingué.

Ces rapports, ramenés à la population des nationaux, ce sont deux tiers des Ivoiriens qui sont installés près des ZI. Cette tendance demeure caractéristique, tant chez les locataires que les propriétaires : 69,9% des propriétaires et 60% des locataires. Chez les étrangers, moins bien implantés dans les aires d'activités, 45,4%, la proportion des locataires (70,7) représente près du double de celle des propriétaires 38,6%. Ces rapports s'inversent dans les concentrations situées dans le voisinage des quartiers résidentiels de Cocody. Ici 73,1% des chefs de ménage sont des étrangers ; et ceux-ci représentent plus de la moitié des non nationaux. Ainsi ces aires se caractérisent plus comme les lieux de concentration des étrangers. En revanche autour des zones industrielles, l'écart entre Ivoiriens (47,4%) et autres Africains (52,6%) semble moins marqué.

De Vridi-Canal ou de Zoé-Bruno, au seuil des zones industrielles, à Washington au pied des villas de Cocody les Deux-Plateaux, la proportion des locataires ivoiriens demeurent inférieure à celles des étrangers. Ces données corroborent la prépondérance des étrangers révélée en 1987 par M. ISSA, dans les quartiers Gobélé, Washington et Blingué : 71% de propriétaires et locataires étrangers, contre 29% d'Ivoiriens (16), tandis que pour Blingué seul, leur proportion s'établissait à 86%, selon l'AUA.

Les cinq grandes familles ethniques ivoiriennes sont représentées dans les deux types de quartiers (Cf. figures). Le groupe des Akan, s'appuyant sur l'important contingent des Baoulé, devance les autres partout. Mais si 46,5% des Ivoiriens des "zones industrielles" sont des Akan, ces quartiers accueillent la quasi totalité des propriétaires du groupe Mandé Sud, à deux exceptions près ; ils concentrent de fortes proportions de Krou (85,7%) et Mandé Nord (66,7%). Un peu moins de la moitié (46%) des Voltaïques s'y trouve ; ceux-ci sont plutôt mieux

16 Issa M. : *Ecologie des poches d'habitat insalubres à Cocody*, mémoire de Maîtrise, IGT, Abidjan, 1987.

implantés dans les alentours des zones résidentielles, avec 54% des propriétaires résidents, contre 36% des Akan et 33,3% des Mandé Nord. Ainsi, face aux groupes Mandé Sud et Krou plus fortement concentrés sur les zones industrielles, les Mandé Nord et les Akan, tous deux aussi largement représentés sur les zones industrielles, apparaissent plutôt comme des groupes relativement dispersés. Alors que la répartition spatiale des Voltaïques montre un certain équilibre, les Krou et les Mandé Sud sont très marginalisés sur les zones résidentielles.

FIGURE 25 : REPARTITION DES CHEFS DE MENAGE PAR GRANDES ZONES GEOGRAPHIQUES

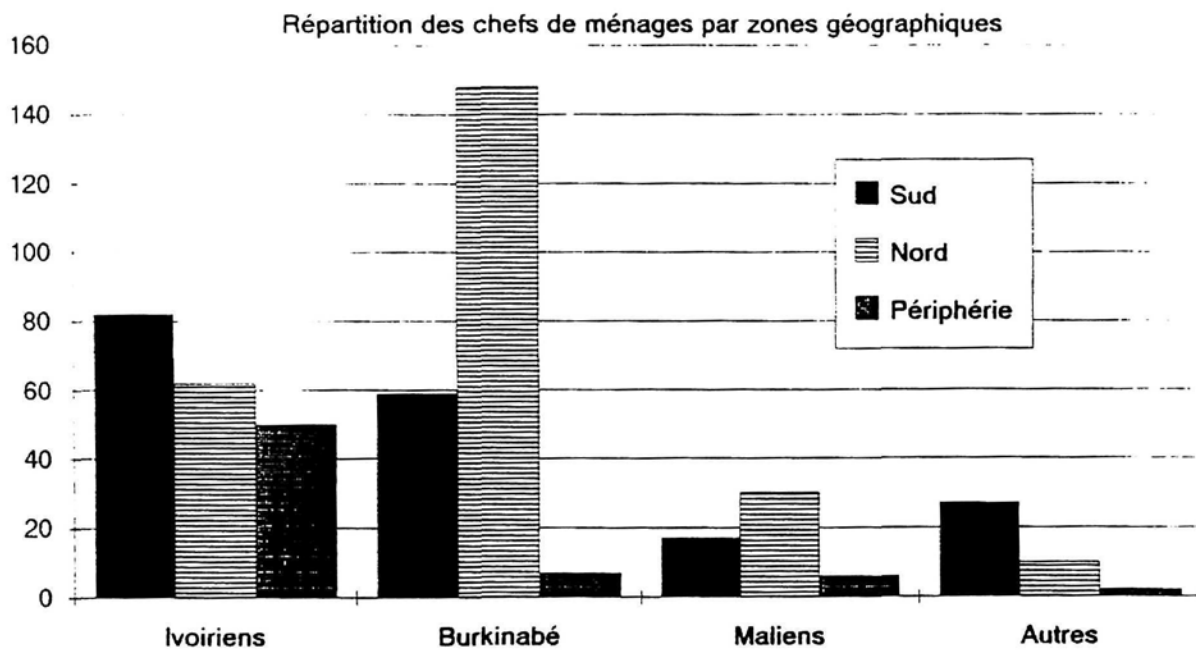
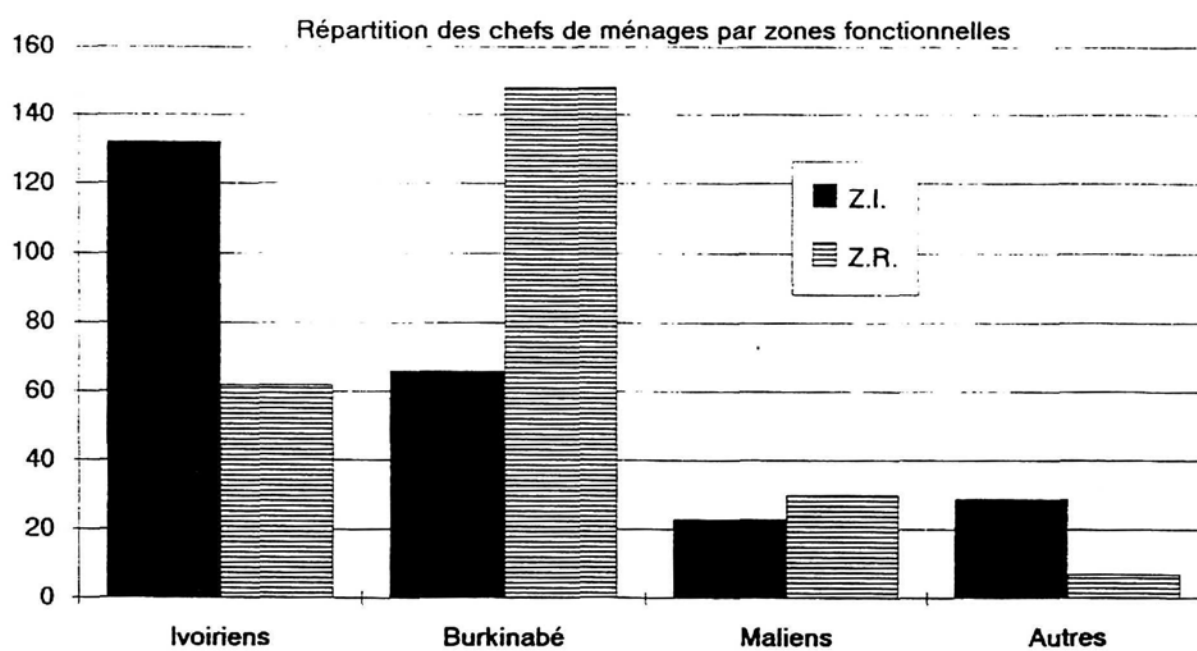


FIGURE 26 : REPARTITION DES CHEFS DE MENAGE PAR GRANDES ZONES FONCTIONNELLES



Ce déséquilibre est-il l'expression de la bonne insertion des Krou et des Mandé du Sud dans les emplois du secteur manufacturier ? En 1982, d'après les enquêtes de Dubresson, 31,2% des salariés de l'industrie sont issus du groupe Krou et 9,9% sont Mandé Sud ; tous deux sont devancés par les Akan, avec 49%, mais supplantent les groupes Mandé Nord et Voltaïque dont les proportions étaient de 6,9% et 3% (17). Avant de revenir sur ce point, observons la répartition des différents groupes de nationalités dans les deux unités définies.

- Prédominance burkinabè aux alentours des villas de Cocody.

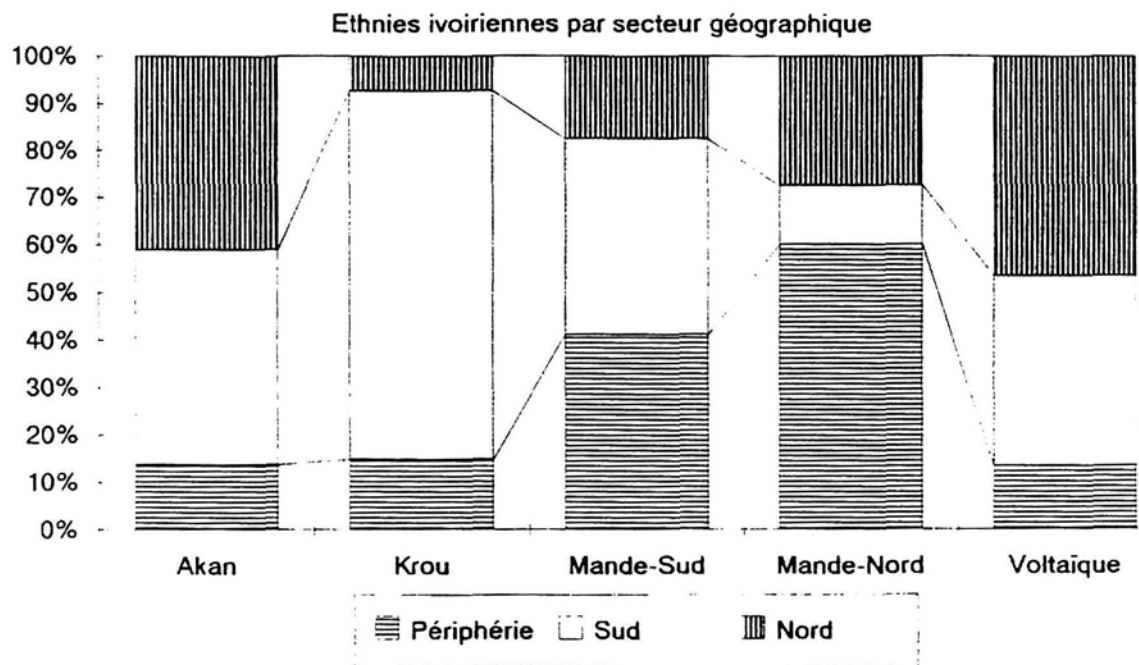
Les principaux groupes étrangers sont aussi dispersés que les Ivoiriens (Cf. tableau n° 30). Les ressortissants burkinabè, maliens, guinéens, sénégalais se rencontrent aussi bien dans les zones industrielles que sur le pourtour des résidences à Cocody. Toutefois, certains groupes révèlent une localisation quasi exclusive dans l'une ou l'autre zone. Ainsi tous les Béninois et la presque totalité des Ghanéens ou des Togolais des deux statuts sont installés dans les périmètres industriels. A l'inverse, près des deux tiers des Burkinabè (63,6%) et 53,6% des Maliens sont concentrés dans les quartiers des couronnes résidentielles. Les ressortissants burkinabè représentent à eux seuls plus de la moitié des enquêtés issues de cette zone. Ce qui confirme leur forte implantation dans cette zone.

Le retour à un découpage plus classique, Nord-Sud, et périphérie confirme la tendance générale caractéristique à l'échelle de l'agglomération. La prédominance des étrangers reste constante, au Nord et au Sud, avec respectivement 71,1% et 60,8% de l'ensemble des enquêtés ; la prépondérance des Ivoiriens étant plus nette à la périphérie : 77% des enquêtés dans ce secteur. Ceux-ci représentant 26,9% et 39,2% au Nord et au Sud, et les étrangers 23% dans la

17 Dubresson, 1988 op. cit.

périphérie-Ouest. Mais plus de la moitié des nationaux, 55,2%, sont au Nord et dans la périphérie-Ouest ; il en est de même chez les Burkinabé, les Maliens et les Sénégalais. Au Nord, la présence ivoirienne est centrée autour de Washington, en position centrale, et surtout de Dépôt III-IV, à la périphérie sur la zone d'activités au Banco Nord : eux deux regroupent 72,7% des nationaux enquêtés hors du Sud. Cette situation explique en partie que l'on ait 69% des Voltaïques, trois quarts des Krou (76%), et plus de 85% des Mandé Sud représentés au Nord et à l'Ouest. Les Akan y sont presque aussi nombreux (50,6%) qu'au Sud (49,4%). On note d'autres exemples de concentrations géographiques caractérisées, c'est le cas en particulier des Béninois, des Togolais ou des Ghanéens dans les quartiers du littoral au Sud. Dans la partie Nord, Maliens et Burkinabès sont plus fortement implantés dans les quartiers "centraux" de la commune de Cocody, qu'à Dépôt III-IV à Yopougon.

FIGURE 27 : ETHNIES IVOIRIENNES PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES



Les quartiers d'habitat précaire apparaissent ainsi comme de véritables mosaïques de nationalités, ou encore, des puzzles d'ethnies, témoignant ainsi un important phénomène de brassage de population. Ceci confère à l'habitat précaire un caractère déjà souligné, celui d'un milieu détribalisé, très largement ouvert à l'accueil de migrants, autant que le demeure la capitale économique elle-même. L'ancrage géographique des différentes communautés ainsi localisées procède-t-il d'une évolution récente ou recouvre-t-il une échelle temporelle comparable à l'ancienneté du cosmopolitisme abidjanais ? Pour tenter de répondre à ces questions, suivons les itinéraires migratoires des chefs de ménage.

III - DU VILLAGE A ABIDJAN ET A L'HABITAT PRECAIRE : MIGRATION ET CONDITIONS D'INSTALLATION EN VILLE

1 - L'accès à la ville et l'ancienneté de l'installation

- Des migrations sans étapes.

Migrants non natifs d'Abidjan, la majorité des locataires et propriétaires, sont arrivés directement à Abidjan, sans étape intermédiaire. La métropole abidjanaise demeure à la fois l'étape unique et la destination finale du parcours migratoire pour 72% des propriétaires et 65,8% des locataires. Une minorité d'entre-eux, représentant 27,3% de l'ensemble des enquêtés, ont marqué des étapes (18). Les localités constitutives de ces étapes sont en majorité ivoiriennes, indépendamment des pays d'origine des personnes concernées. L'arrêt est plus fréquemment motivé par des raisons d'emploi, donc de revenus, que scolaires (Yapi-

18 Ce qui constitue une caractéristique de cette population, comparativement aux chefs de ménage de l'habitat économique, qui accèdent en majorité à la ville après des étapes (Yapi-Diahou, 1981).

Diahou, 1987). Ce cursus diffère de celui des occupants des logements économiques, où une majorité des chefs de ménage ont marqué des étapes avant d'atteindre Abidjan (Yapi-Diahou, 1981 ; Dubresson, 1988). Dans plus de 62% des cas, ces étapes étaient motivées par des raisons scolaires, ce qui n'est pas le cas ici.

Les données relatives aux niveaux scolaires font ressortir la prédominance des non-scolarisés : 77,9% chefs de ménage n'ont jamais été scolarisés ; et si 22,1% l'ont été, leur niveau scolaire reste limité au cycle du primaire. A peine 36% (50 sur 137) des scolarisés ont réussi à franchir le niveau du CM2, et parmi eux, ils sont peu nombreux (7 sur 50) à accéder au second cycle du secondaire. Les propriétaires plus âgés et plus anciens dans la ville comptent beaucoup plus de non-scolarisés (81,2%) que les locataires, plus jeunes (64,2%). La proportion de locataires déscolarisés (35,8%) représente le double de celle des propriétaires (18,8%) ; mais 6 propriétaires ont le niveau du second cycle du secondaire, contre seulement 1 locataire. En moyenne un déscolarisé sur deux a déclaré être titulaire d'un diplôme de fin de cycle, de l'enseignement primaire, du premier cycle du secondaire et, exceptionnellement, un diplôme professionnel : sur 70 "diplômés", 53 sont titulaires du CEPE, 12 du BEPC, 5 d'un diplôme professionnel dont 3 CAP et 2 BEP. Les locataires et propriétaires ivoiriens forment la majorité des déscolarisés, tandis que le groupe des non-scolarisés est marqué par la prédominance des étrangers.

Venus d'aires géographiques et culturelles différentes, les chefs de ménage de l'habitat précaire ont, au-delà de leur origine villageoise, le handicap commun et majeur de n'avoir pas eu accès à l'école ou d'en avoir été débouté précocement. Sans cursus scolaire ou déscolarisée, cette catégorie de citadins ne privilégie, parmi les multiples images de la ville, que celle d'un espace économique, d'un lieu où toute activité débouche sur la constitution d'une "fortune", et ouvre la voie à un statut économique meilleur. Ainsi comme Adama, "venu tenter sa chance à

Abidjan", 83% des migrants ont regagné la capitale économique ivoirienne "pour chercher l'argent" ; 12% doivent leur présence à une migration passive. A quand remonte l'accès à la ville pour les chefs de ménage enquêtés ?

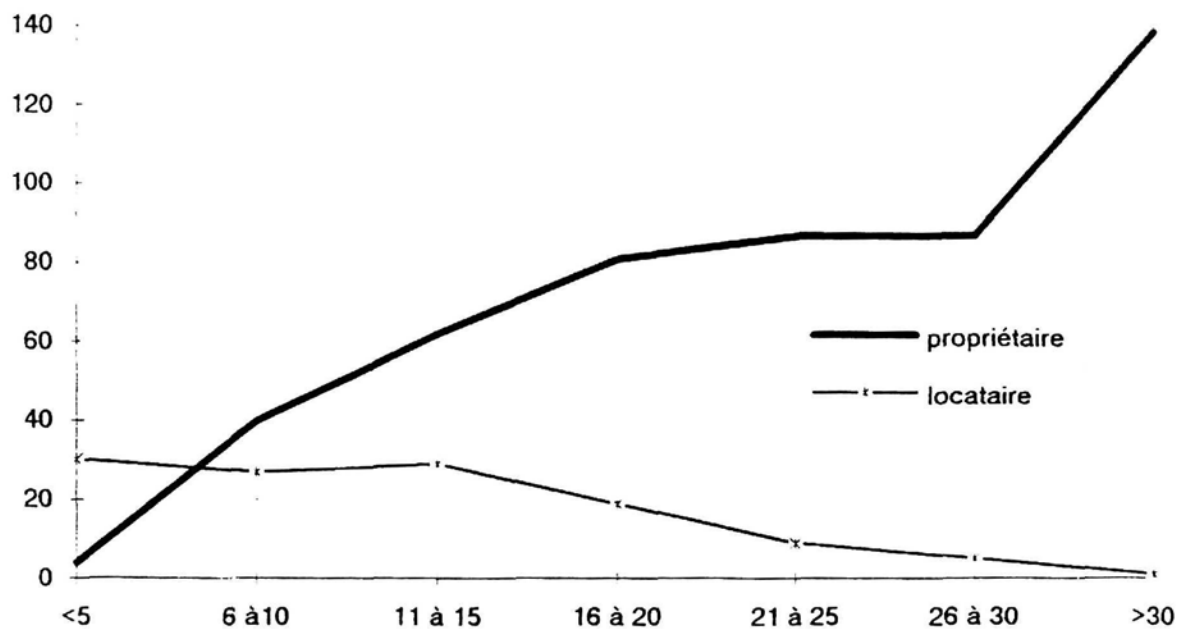
- Les propriétaires plus anciens dans la ville et dans les quartiers.

Les locataires et propriétaires appartiennent aux différentes générations de migrants arrivées par vagues successives dans la métropole abidjanaise, depuis l'ouverture du Wharf de Port-Bouët en 1927, jusqu'à la troisième décennie de l'indépendance, dans les années quatre vingt. Les installations plus récentes, correspondant à des séjours d'environ cinq ans, concernent une minorité, 5,6% des enquêtés. La grande majorité (94,6%) d'entre-eux sont installés dans la ville depuis au moins six ans. Si 83,4% dépassent 10 ans d'ancienneté, et 51,6% sont au-dessus de 20 ans, pour 23%, le séjour abidjanais dure depuis plus de 30 ans. Ainsi, tous statuts d'occupation et nationalités confondus, **les résidents sont loin d'être des "migrants ruraux", fraîchement arrachés à leur campagne d'origine. Au contraire, on rencontre, dans cet habitat précaire, de vieux citadins issus des différentes vagues de migrants accueillies par le premier port ivoirien.** Ce statut de "vieux citadins" n'est pas caractéristique des seuls quartiers d'Abidjan. Des nombreux travaux consacrés à ce milieu d'habitat, il ressort que l'idée de concentration de migrants ruraux, trop souvent "collée" aux occupants de l'habitat précaire, est dépassée (Sach, 1990 ; Osmont, 1991).

TABLEAU N° 31 : L'ANCIENNETÉ DU SEJOUR A ABIDJAN (620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES, 1987)

Ancienneté en ville	Locataires	Proprié- taires	ENSEMBLE
0 - 5	30 25,0%	5 1,0%	35 5,6%
6 - 10	27 22,5%	41 8,2%	68 11,0%
11 - 15	29 24,2%	64 12,8%	93 15,0%
16 - 20	19 15,8%	85 17,0%	104 16,8%
21 - 25	15 12,5%	85 17,0%	100 16,2%
26 - 30	0	77 15,4%	77 12,4%
> 30 ans	0	143 28,6%	143 23,0%
ENSEMBLE	120 100%	500 100%	620 100%

FIGURE 28 : ANCIENNETE DU SEJOUR A ABIDJAN



Mais la durée du séjour abidjanais diffère selon qu'il s'agit des propriétaires ou des locataires. La proportion des locataires reste plus forte (72,5%) aux intervalles de 0 à 15 ans, soit des arrivées survenues entre 1972 et 1987; cette période concerne en revanche 22% des propriétaires seulement. Mais 78% des membres de ce groupe ont plus de 15 ans de séjour dans la ville, soit des migrations remontant au début des années 1970 au moins. Parmi eux, 28,6% ont plus de 30 ans de présence à Abidjan ; aucun locataire n'atteint ce record ; les plus anciens (10,8%) ne dépassant pas les 25 ans. L'habitat précaire accueille ainsi des résidents de longue durée citadine, avec cependant des locataires qui, sans être assimilables à de nouveaux migrants, sont relativement moins anciens dans la ville que les propriétaires. Il convient d'ajouter qu'à ce niveau de la migration, le croisement des nationalités avec l'ancienneté de séjour en ville ne dégage aucun enseignement particulier, nationaux et étrangers étant présents à tous les intervalles considérés. En revanche, les corrélations avec les quartiers fait ressortir des éléments intéressants d'individualisation.

Dans les quartiers (Zimbabwe, Zoé-Bruno et Washington) où ils sont associés aux enquêtes, les locataires constituent presque les seuls résidents établis dans la capitale depuis moins de 6 ans. En 1982, cette durée concernait 32% des locataires à Vridi-Canal selon l'échantillon de Bonnassieux ; en 1987, nos enquêtes révèlent un rapport de 25% pour l'ensemble des locataires des quartiers Zimbabwe (15%), Zoé-Bruno (25%) et Washington (35%). Ces résultats confirment les échéances de durée révélées par une autre enquête auprès de 65 locataires (Yapi-Diahou, 1984).

En revanche, dans ces quartiers, peu de propriétaires répondent à ce niveau d'ancienneté. De sorte que ceux-ci se distinguent toujours par la proportion élevée de résidents de longue durée dans la ville : 66,7% des propriétaires de Vridi-Canal sont à Abidjan depuis plus de 25 ans (dont 49,3% depuis plus de 30

ans), comme 57,8% à Washington et 47,6% de ceux de Gobélé. Zimbabwe relève de ce groupe, à forte concentration de "vieux" Abidjanais, avec 46,7% de propriétaires résidents installés à Abidjan depuis plus de 25 ans. Ces proportions de "vieux citadins" varient de 44% à Zoé-Bruno à 32,3% à Dépôt III-IV, 26% à Blingué et 23,1% à "Adjamé Compensation". Créés à des périodes plus ou moins reculées, tous ces établissements accueillent donc des propriétaires moins anciens dans la ville : 46% des propriétaires enquêtés à Blingué ont moins de 20 ans de séjour abidjanais, comme 31% à Dépôt III-IV ou 38,5% à Adjamé Compensation.

TABLEAU N° 32 : L'ANCIENNETE DANS LA VILLE SELON LES QUARTIERS DE RESIDENCE.

A - PROPRIETAIRES (1987)

!	!	ANCIENNETE (en année)							!	!
!	!	-----!							!	!
!	QUARTIERS!	< 5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	> 30	TOTAL!	!
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!
!	Zimbabwe..!	-	1	6	8	17	16	12	60	!
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!
!	Gobélé....!	1	5	4	12	12	9	22	65	!
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!
!	Blingué...!	1	9	13	7	7	7	6	50	!
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!
!	Zoé-Bruno..!	-	4	7	9	7	17	6	50	!
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!
!	Adj. Comp..!	1	7	12	11	9	5	7	52	!
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!
!	Washington!	-	2	6	13	14	13	35	83	!
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!
!	Dép. 3/4	1	10	9	16	8	7	14	65	!
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!
!	Vridi-Can..!	-	2	5	5	13	13	37	75	!
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!
!	TOTAL.....!	4	40	62	81	87	87	139	500	!
!	%	0,8	8	12,4	16,2	17,4	17,4	27,8	100	!
!	_____!	_____!	_____!	_____!	_____!	_____!	_____!	_____!	_____!	!

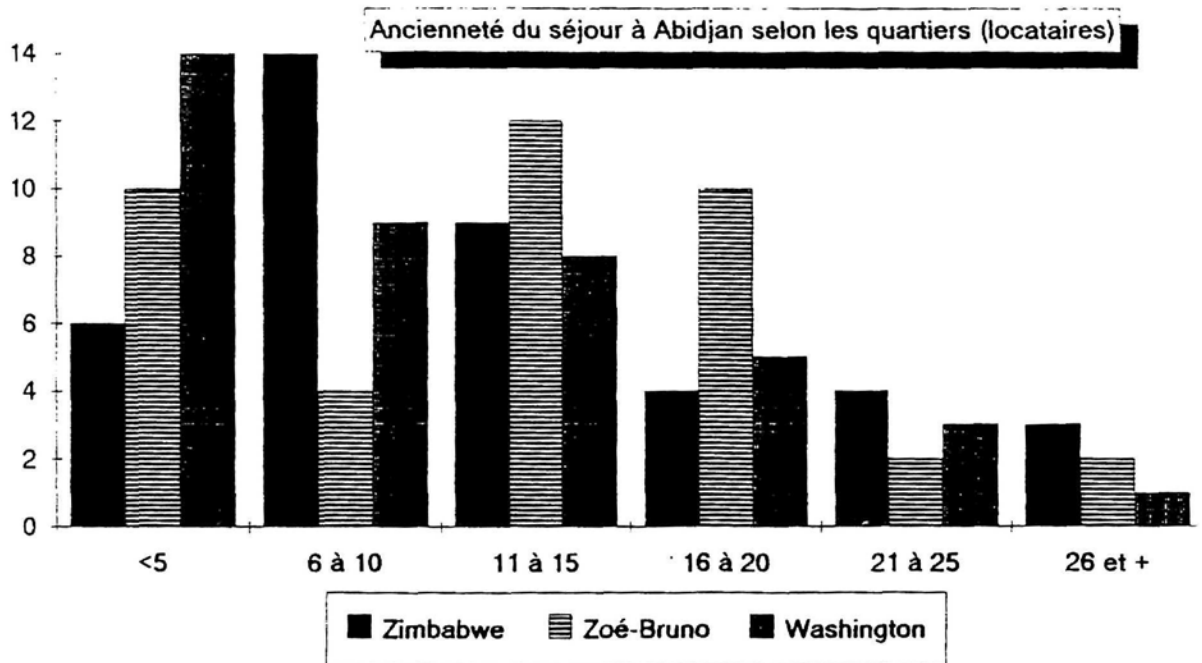
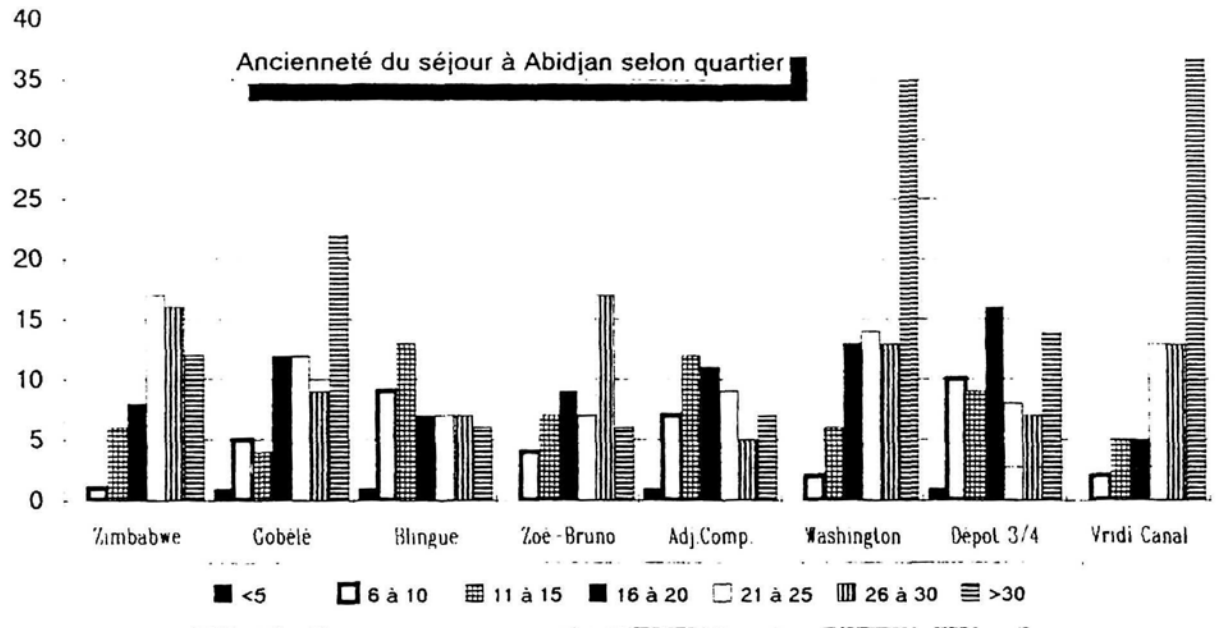
Source : Yapi-Diahou, 1987

B - LOCATAIRES (1980 ; 1987)

!	!	ANCIENNETE (en année)							!	!
!	!	-----!							!	!
!	QUARTIERS!	< 5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	> 30	TOTAL!	!
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!
!	Vridi-Can..!	10	5	6	1	5	2	2	31	!
!	%!	32,0	!	!	!	!	!	!	!	!
!	Zimbabwe..!	6	14	9	4	4	2	1	40	!
!	%!	15,0	!	!	!	!	!	!	!	!
!	Zoé-Bruno..!	10	4	12	10	2	2	-	40	!
!	%!	25,0	!	!	!	!	!	!	!	!
!	Washington!	14	9	8	5	3	1	-	40	!
!	%!	35,0	!	!	!	!	!	!	!	!
!	_____!	_____!	_____!	_____!	_____!	_____!	_____!	_____!	_____!	!

Source : Yapi-Diahou, 1987 ; Bonnassieux, 1982

FIGURE 29 : ANCIENNETE DANS LA VILLE SELON LES QUARTIERS



L'importance relative de la population résidente, classée par le record de durée dans la ville, permet de distinguer trois groupes de quartiers d'habitat précaire :

- Vridi-Canal et Washington forment le premier groupe ; en majorité, les propriétaires résidents se sont établis à Abidjan (66,6% à Vridi-Canal et 58,0% à Washington) sous l'administration coloniale ou aux années charnières, de 1958-1959 et 1960, marquant l'évolution du pays et de la ville vers une administration nationale. Du reste, ils accueillent plusieurs générations de locataires.

- Un deuxième groupe comprend Zimbabwé, Zoé-Bruno et Gobélé. Les migrants ayant un séjour de plus de 25 ans à Abidjan y sont nombreux ; mais ceux-ci représentent moins de la moitié des propriétaires résidents dans ces quartiers.

- Comptant moins de citoyens de longue durée dans la ville, Dépôt III-IV, Blingué et Adjamé Compensation constituent un troisième et dernier groupe. Ces quartiers accueillent, comparativement aux précédents, peu de locataires, par exemple 28% à Blingué, selon une enquête de l'AUA. Par ailleurs, ces locataires sont arrivés en ville, il y a moins de dix ans pour la plupart. Ici la majorité des propriétaires résidents sont plutôt des migrants arrivés à Abidjan au milieu des années soixante, et dont le séjour dure depuis 6 à 20 ans au moins.

La concentration des propriétaires dans les quartiers les plus anciens témoigne d'un enracinement durable, d'autant que le quartier est stable. Mais le fait que ces propriétaires "néo-migrants" soient répartis dans les quartiers récemment construits, donne à penser à une influence certaine des opportunités foncières ou de logement sur les choix de localisation de ces derniers.

De l'analyse qui précède on peut dégager les trois observations suivantes. Les quartiers d'habitat précaires, par l'accueil des chefs de ménage relevant des différentes générations de migrants, apparaissent comme des espaces sociaux

d'insertion. Cette fonction sociale et d'accueil se double d'une fonction économique : en effet des vagues de migrants y viennent pour "consommer" "du logement", un produit nécessaire à leur reproduction comme force de travail. Cette idée peut être corroborée par les conditions de logement rencontrées par la majorité des chefs de ménage, à leur arrivée dans les quartiers actuels.

TABLEAU N° 33 : LOGEUR A L'ARRIVEE DANS LES QUARTIERS (500 PROPRIETAIRES, 1987)

Logeurs	Total	%
Moi-même	220	44
Parent	80	16
Ami	68	13,6
Locataire	117	23,4
Employeur	15	3
TOTAL	500	100

A leur arrivée dans les quartiers actuels, 57% des propriétaires occupaient leur propre logement, et 15% étaient locataires ; le reste, soit 28% était logé par des parents (14%), des amis (12%) ou leurs employeurs (2%) : ce sont donc des gens intégrés ou en passe de l'être. L'habitat précaire n'attire en définitive que les migrants susceptibles d'investir dans le logement, ou ceux qui sont à la recherche d'un hébergement ; parmi eux, ceux qui sont capables de payer un loyer.

Alors qu'ils sont installés à Abidjan depuis 30 ans en moyenne, locataires et propriétaires ne résident dans les quartiers actuels que depuis 15 à 20 ans en moyenne. Où sont donc passés nos enquêtés dans l'intervalle de temps qui sépare le début du séjour Abidjanais à l'installation dans les quartiers actuels ?

2 - La mobilité résidentielle à Abidjan.

- Trois déménagements en moyenne

L'indicateur de la mobilité (ou de la stabilité) résidentielle intra-urbaine a été recherché dans l'ancienneté de l'installation dans les quartiers de résidence actuels d'une part, la fréquence des changements de quartier (19) d'habitation, d'autre part. Les changements nuls, expression de la stabilité, concernent 17,1% des enquêtés ; les non migrants sont en proportion un peu plus nombreux parmi les locataires (26,6%) que les propriétaires (14,8%). Ainsi la mobilité résidentielle aura affecté plus de 8 chefs de ménage sur 10, dont 85,2% des propriétaires et 73,4% des locataires.

La fréquence des changements de quartier varie de un à quatre et plus, mais la mobilité extrême supérieure à trois déménagements, ne concerne qu'une minorité des enquêtés (6,3%), soit 7,2% des propriétaires et 2,5% des locataires. La majorité des migrants intra-urbains ont effectué environ entre un et trois changements depuis leur installation en ville : 91,5% des propriétaires et 96,6% des locataires sont dans cette situation. Selon une approche par quartier, Vridi-Canal confirme son ancienneté avec 34,7% de propriétaires non migrants. Aucun des sept autres quartiers ne compte une proportion équivalente de propriétaires aussi stables. De si faibles proportions de non migrants permettent de caractériser ces quartiers comme des lieux d'accueil de migrants intra-urbains, et non systématiquement de migrants ruraux et/ou internationaux.

Ces migrants venus d'autres quartiers constituent la totalité des propriétaires à Dépôt III-IV (et même de la majorité des locataires). Dans les autres quartiers, ils représentent entre 93,6% à Adjamé Compensation et 65,3% à Vridi-Canal. 85% des locataires à Zoé-Bruno, 75% à Washington et 60% à Zimbabwe, sont

19 Les changements de domiciles à l'intérieur des quartiers n'ont pas été retenus dans l'appréciation de la mobilité résidentielle.

des migrants intra-urbains. Cette caractéristique des chefs de ménage peut être vérifiée avec les données relatives à la durée de l'installation dans les quartiers.

TABLEAU N° 34 : NOMBRE DE CHANGEMENTS DE QUARTIER A ABIDJAN

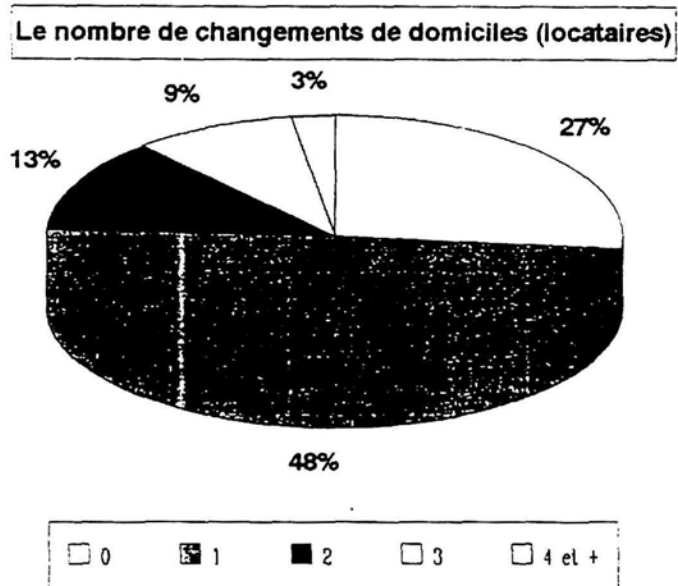
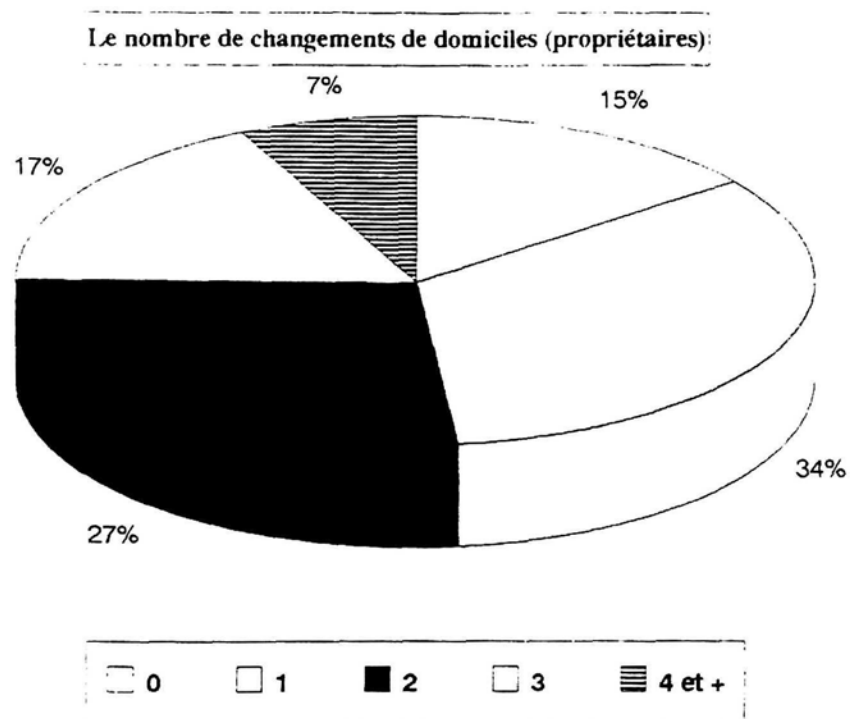
A - PROPRIETAIRES

QUARTIERS	Nombre de changements					TOTAL
	0	1	2	3	4+	
Gobélé.....	13	26	14	7	5	65
Zimbabwe.....	14	27	11	8		60
Blingué.....	6	16	15	10	3	50
Zoé-Bruno....	2	18	16	10	4	50
Washington...	8	24	27	14	10	83
Vridi-Canal..	26	23	14	10	2	75
Dépôt III-IV	0	15	22	19	9	65
Adj.Comp.....	5	19	16	9	3	52
TOTAL.....	74	168	135	87	36	500
%	14,8	33,6	27,0	17,4	7,2	100,0

B - LOCATAIRES

QUARTIERS	0	1	2	3	4+	Ens
Zimbabwe	16	20	3	1		40
Zoé-Bruno	6	19	9	6	0	40
Washington	10	20	3	4	3	40
TOTAL	32	59	15	11	3	120
%	26,6	49,2	12,5	9,2	2,5	100,0

FIGURE 30: LES CHANGEMENTS DE DOMICILE



En effet, plus de la moitié (54%) des propriétaires migrants intra-urbains séjournent dans les quartiers actuels depuis une dizaine d'années, alors qu'ils étaient près de 60% à se "vanter" d'un séjour urbain plus long, d'une durée supérieure à 20 ans (20). Vridi-Canal retrouve ici le signe de son ancienneté et de sa stabilité : 58,7% des chefs de ménage dans ce quartier, y sont installés depuis plus de 15 ans, dont 45,3% depuis plus de 20 ans. De fortes concentrations de migrants dans les classes de 0 à 5 ans et de 6 à 10 ans d'installation, dans les quartiers Dépôt III-IV, Adjamé Compensation et Blingué, achèvent de caractériser l'origine récente de ces derniers. De la même manière, la concentration des migrants dans l'intervalle de 6 à 15 ans, soit des arrivées remontant aux débuts des années 1970, associe étroitement la croissance du quartier Zoé-Bruno aux déguerpissements corrélatifs à la rénovation du bidonville de Port-Bouët ou à celui de Marcory Poto-Poto (21). Washington et Gobélé recrutent des migrants sans discontinuer ; tous deux conservent par exemple à côté d'un noyau de propriétaires stables, des migrants répondant à tous les records de durée.

20 A l'échelle des quartiers cet intervalle de durée ne regroupe que 89 propriétaires sur les 426 migrants soit 20,9%.

21 Yapi-Diahou, 1984, 1985.

TABLEAU N° 35 : ANCIENNETE DANS LES QUARTIERS (620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES, 1987)

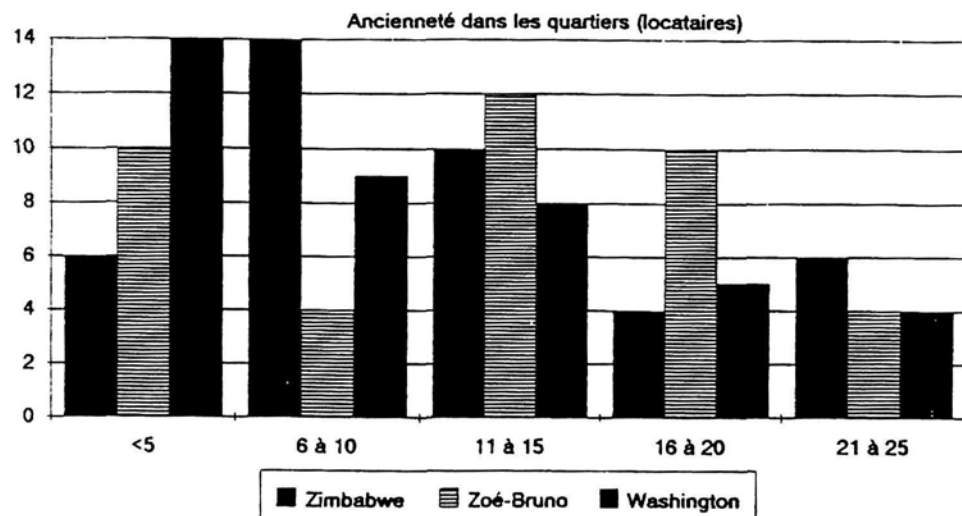
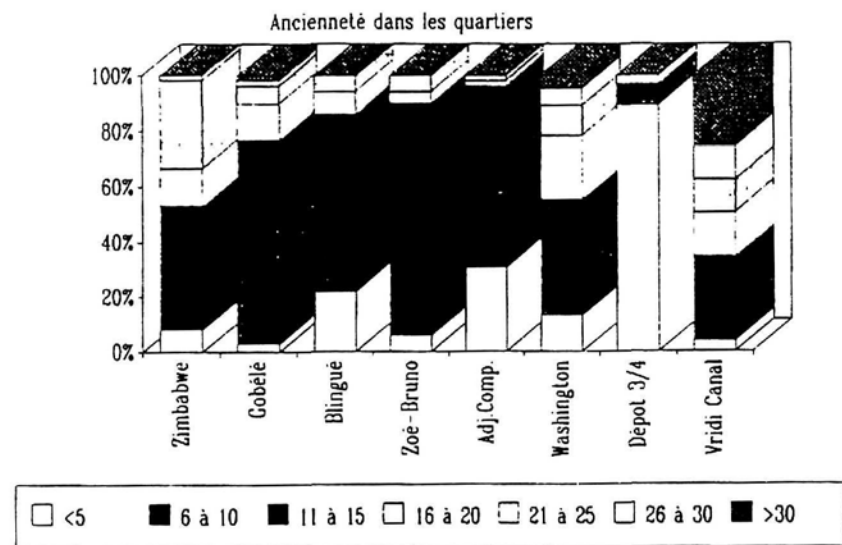
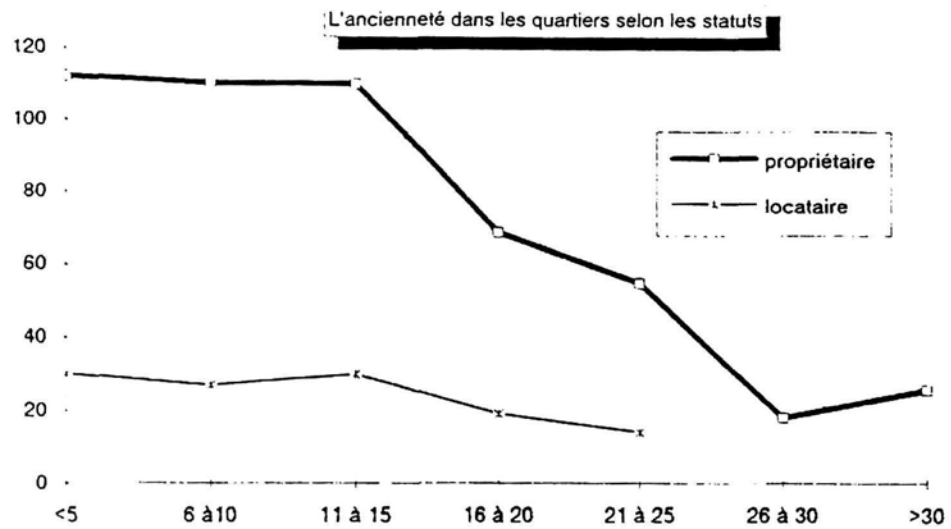
A : PROPRIETAIRES

	ANCIENNETE (en année)							
QUARTIER	< 5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	> 30	Total
Zimbabwe..	5	11	16	8	19	1	-	60
Gobélé....	5	11	11	21	11	3	3	65
Blingué...	11	24	8	4	3	-	-	50
Zoé-Bruno..	3	15	27	2	3	-	-	50
Adj. Comp..	16	21	13	1	1	-	-	52
Washington!	11	15	20	19	9	5	4	83
Dép. 3/4	58	4	1	2	-	-	-	65
Vridi-Can..	3	9	14	12	9	9	19	75
TOTAL....	112	110	110	69	55	18	26	500
%	22,4	22,0	22,0	13,8	11,0	3,6	5,2	100

b : LOCATAIRES

	< 5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	> 30	Total
Zimbabwe	6	14	10	4	6	0	0	40
Zoé-Bruno	10	4	12	10	4	0	0	40
Washington!	14	9	8	5	4	0	0	40
Total	30	27	30	19	14	0	0	120
%	25,0	22,5	25,0	15,8	11,7			100

FIGURE 31 : ANCIENNETE DANS LES QUARTIERS



Nous voilà dans des quartiers habités par des migrants aussi anciens dans leur milieu d'habitat que dans la capitale économique, et parmi lesquels plus de 8 personnes sur dix ont changé de quartier au moins une fois depuis leur installation dans la ville. Essayons de suivre les parcours résidentiels, d'en repérer les grandes étapes et de saisir les raisons de cette mobilité.

3 - Les itinéraires résidentiels à Abidjan

Le suivi de la mobilité résidentielle intra-urbaine prend en compte tous les quartiers habités par l'enquêté à son arrivée à Abidjan. Il ne prend en compte que les migrants intra-urbains soit 514 enquêtes sur 620 représentant environ 83% de la population considérée. Les différentes étapes sont repérées par la lettre numérotée de 0 à 3, soit M_0 pour le quartier d'accueil et M_3 l'avant dernière résidence. Outre les quartiers d'accueil, nous essayons de cerner les conditions de logement aux différentes étapes résidentielles, en particulier les types de logement, et les statuts d'occupation. Sauf précision dans le texte, les échelles considérées sont les communes actuelles et non les quartiers.

Les itinéraires résidentiels déclarés recouvrent la totalité des grands quartiers correspondants aux dix communes actuelles. D'Abobo au Nord, à Port-Bouët au Sud en passant par Yopougon à l'Ouest et Cocody à l'Est, les différentes communes et leurs quartiers ou sous-quartiers ont accueilli ou vu partir des contingents plus ou moins importants de populations, vers les quartiers précaires actuels. Ces quartiers antérieurs coïncident, chez certains, avec celui d'accueil à l'arrivée en ville ; pour d'autres au contraire, ces résidences antérieures constituent les noeuds de liaisons complexes qui ont précédé "l'option" de s'installer dans les quartiers précaires. Adjamé (27,4%) et Treichville (18,1%), les deux plus anciens

quartiers africains de la ville, ont vu passer près de la moitié des itinérants, à leur arrivée à Abidjan. Ils sont suivis par Koumassi (13,2%) prolongement ultérieur de Treichville. Port-Bouët, contemporain de Treichville, a accueilli respectivement 11,1% de chefs de ménage migrants dans ses différents sous-quartiers ; Cocody, originellement prolongement résidentiel du Plateau, se signale par l'accueil de 9% de migrants ; 5,4% ont transité par Marcory et 3,9% par Attiécoubé. Les concentrations périphériques d'Abobo et de Yopougon ne dérogent pas aux "obligations" de l'hospitalité: 9,6% de futurs migrants intra-urbains y ont été accueillis à leur arrivée dans la capitale économique.

Lorsqu'on aborde les autres étapes résidentielles des itinéraires urbains, ce sont les mêmes quartiers que ceux de l'accueil à l'arrivée en ville qui reviennent, avec leurs différents sous-quartiers.

Toutefois, les proportions de migrants accueillis se modifient nettement, aux deuxième et troisième étapes, en faveur de Koumassi puis de Cocody, et au détriment des plus vieux quartiers. Parmi ces derniers Treichville tend à devenir de moins en moins accueillant : le nombre des migrants accueillis par ce quartier diminuant de façon drastique d'une étape à l'autre. Cette tendance s'observe également à Adjamé, mais la baisse y est moins brutale, les proportions sont stables, autour de 20%. Les fonctions d'accueil des migrants semblent au contraire se déplacer sur Koumassi et Cocody, ainsi que sur les concentrations périphériques récentes, à Abobo et surtout à Yopougon (22). Le "désengagement" relatif des premiers quartiers "indigènes" de la fonction d'accueil, ressort plus nettement encore, lorsqu'on regroupe ces différentes étapes intermédiaires de mobilité en trois secteurs géographiques, le Sud, le Nord et la périphérie.

22 Quant aux vieux quartiers, ils tiennent à s'affirmer davantage comme les "poumons" commerçants de l'agglomération ; Cf. AUA, 1988.

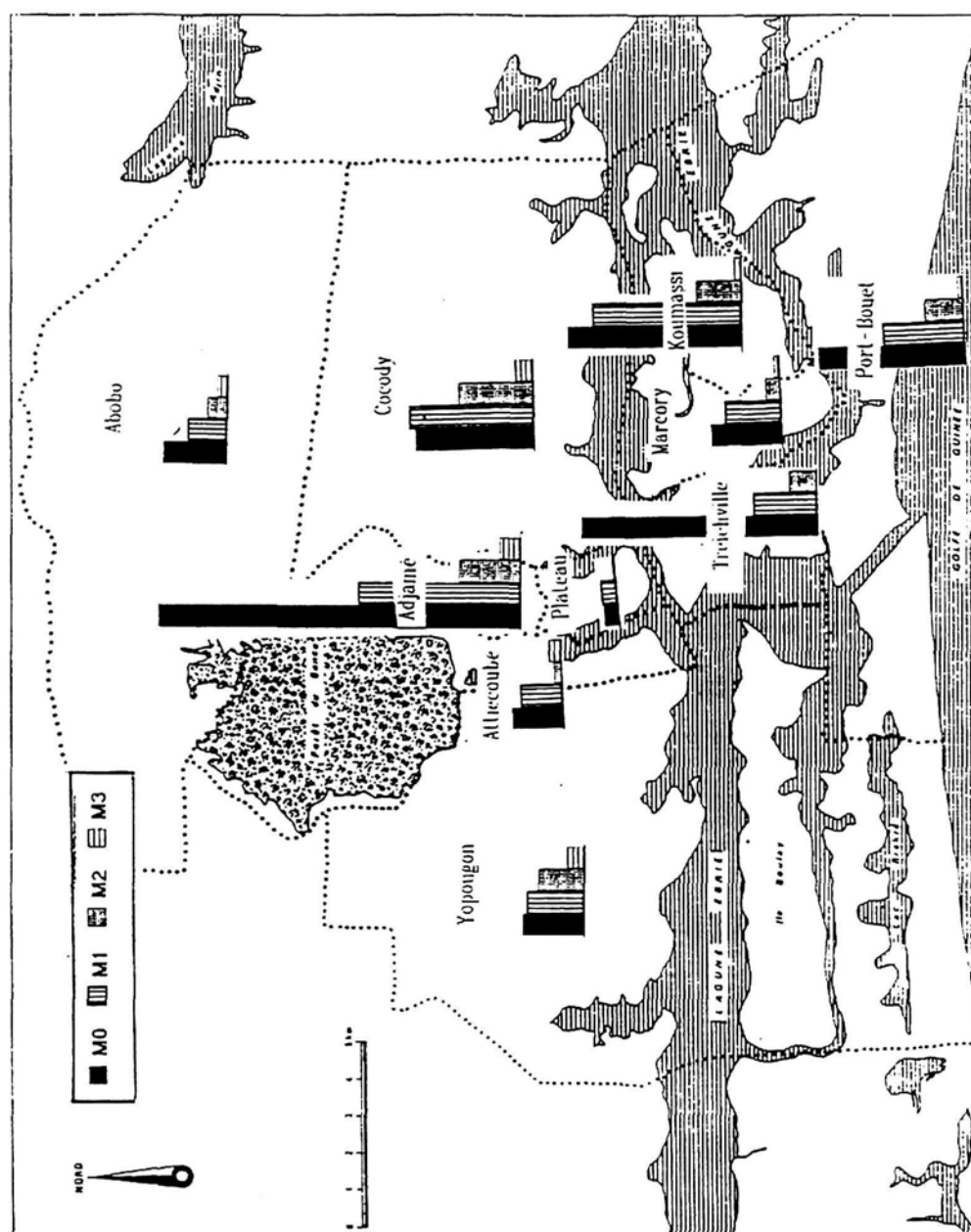
TABLEAU N° 36 : ETAPES RESIDENTIELLES A ABIDJAN PAR COMMUNE (514
MIGRANTS INTRA URBAIN, 1987)

	M ₀	%	M ₁	%	M ₂	%	M ₃	%
Adjamé	141	27,4	63	20,0	24	17,4	8	20,5
Treichville	93	18,1	25	7,9	11	8,0	0	
Port-Bouët	57	11,1	31	9,5	15	10,9	2	5,1
Koumassi	68	13,2	58	18,4	18	13,0	3	7,7
Yopougon	24	4,7	22	6,7	18	13,0	7	17,9
Cocody	46	9,0	48	15,2	29	21,0	7	17,9
Marcory	28	5,4	22	7,0	6	4,3	2	5,1
Abobo	25	4,9	15	4,8	8	5,8	4	10,3
Plateau	6	1,2	6	1,9	1	0,7	0	
Attiéécoubé	20	3,9	16	5,1	3	2,2	5	12,8
Grand-Abidjan	6	1,2	11	3,5	5	3,6	1	2,6
Total	514	100,0	317	100,0	138	100,0	39	100,0
%		100,0		61,3		26,8		7,6

TABLEAU N° 37 : LES ETAPES DE LA MOBILITE RESIDENTIELLE (514 MIGRANTS
INTRA-URBAINS, 1987)

	M ₀	%	M ₁	%	M ₂	%	M ₃	%
Sud	246	47,9	136	42,9	50	36,2	7	18,0
Nord	213	41,4	133	42,0	57	41,3	20	51,3
Périphérie	55	10,7	48	15,1	31	22,5	12	30,7
Ensemble....	514	100,0	317	100,0	138	100,0	39	100,0

FIGURE 32 : LES ETAPES RESIDENTIELLES A ABIDJAN PAR COMMUNE



Regroupant les quartiers de Port-Bouët, Koumassi, Marcory et Treichville, le "Sud" attire de moins en moins de migrants, à mesure que la mobilité augmente. Alors qu'il avait accueilli 47,9% des migrants à leur arrivée dans la ville, il en a attiré en seconde étape 42,9% soit presque autant que le "Nord" ; plus de 1/3 des migrants s'y installent en troisième étape, mais seulement 18% en M₃. Le "Nord" composé d'Adjamé, du Plateau, de Cocody et d'Attécoubé, reste toujours attirant, épargné par la désaffection enregistrée au "Sud". A l'opposé du "Sud", "la périphérie" (Yopougon, Abobo et les extensions de Cocody à l'Est) attire toujours plus de migrants entre l'accueil et la résidence intermédiaire : 30,7% des propriétaires sont passés par les quartiers périphériques comme quatrième domicile, alors qu'à leur arrivée à Abidjan, 10,7% seulement d'entre-eux y ont été accueillis. Il convient de souligner l'importance de Yopougon au sein des grands quartiers périphériques, pour l'accueil des migrants. Ce dernier a accueilli respectivement 43,7%, 45,8%, 58,1% et 58,3% des migrants qui se sont dirigés vers la périphérie, à l'arrivée, et aux étapes intermédiaires avant l'accès aux quartiers actuels. En revanche la périphérie-Nord, a vu sa part de migrants décroître d'une étape à l'autre. Si tous les quartiers de l'agglomération ont participé à l'accueil des migrants, ou servi d'étapes résidentielles, leur capacité à les retenir évoluent différemment, dans le temps. De ce constat deux questions peuvent être posées, par rapport à ces mouvements migratoires intra-urbains. La première a trait aux directions de ces mouvements et à leurs destinations ; la seconde concernant les motifs de départ des quartiers d'accueil ou de transit, ainsi que le choix des destinations.

- La mobilité intra-communale

Selon qu'ils sont arrivés dans un quartier des secteurs à fonction "résidentielle" ou non, du "Nord", de la "périphérie", ou du "Sud" industriel et portuaire, les migrants sortent très rarement de ces grands ensembles géographiques

dans leurs déplacements successifs. Les itinéraires migratoires se dessinent toujours à l'intérieur du même secteur, le plus souvent dans la même commune. Avant leur arrivée à Dépôt III-IV, quartier périphérique, 3/4 des migrants habitaient d'autres quartiers du même secteur géographique et 2/3 viennent de la même commune. Parmi les migrants résidant dans les quartiers du Sud industrialo-portuaire, 85% viennent d'autres quartiers du même secteur, 15% seulement sont arrivés du Nord. Les quartiers de ce secteur ont recruté 83% de leur résidents sur place ; 17% seulement sont arrivés des quartiers du Sud.

A l'intérieur des secteurs d'observation, la mobilité reste le plus souvent "intra-communale". Par exemple, 67% des propriétaires migrants, à Dépôt III-IV, ont toujours habité Yopougon ; 62% de ceux du quartier Zoé-Bruno n'ont jamais quitté la commune de Koumassi ; Vridi-Canal et Zimbabwe ont accueilli 49% de migrants en provenance de divers quartiers de celle de Port-Bouët. Dans certains cas les transferts sont opérés au détriment des communes frontalières. C'est le cas à Cocody où 40% des migrants intra-urbains sont issus de la commune voisine d'Adjamé (23).

23 Parmi les quatre quartiers étudiés à Cocody, Washington est le plus ouvert sur Adjamé, avec 64% de migrants en provenance de cette commune ; vient ensuite Gobélé avec 43%. Adjamé Compensation est en revanche peuplé de migrants intra-communaux à 57% ; à Blingué 45,5% des migrants viennent de la commune. Les arrivées en provenance d'Adjamé représente 16% à Blingué et seulement 8,5% à Adjamé Compensation.

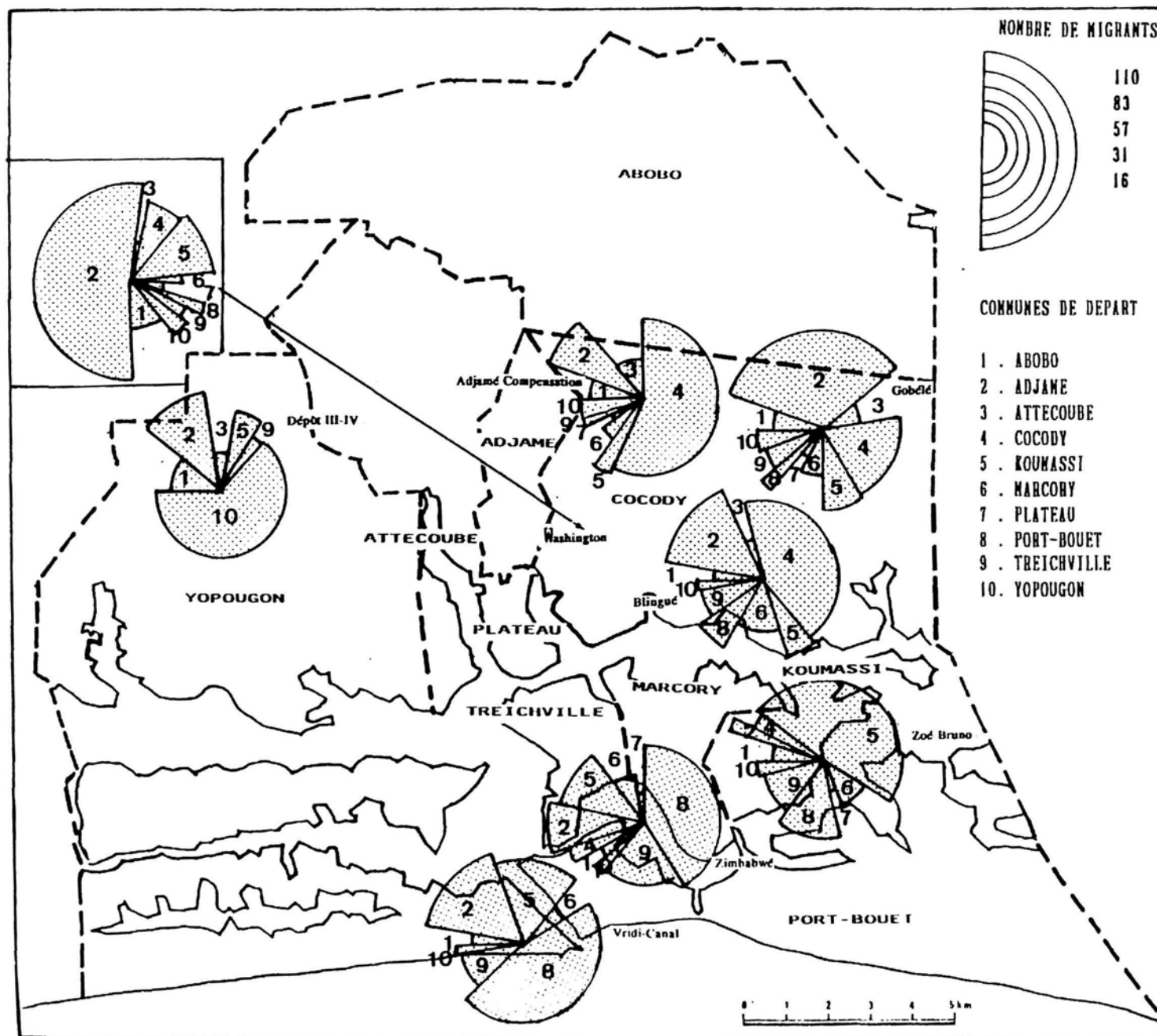


FIGURE 33 : PROVENANCE SELON LES QUARTIERS

- Les conditions de logement

Cette mobilité s'accompagne toujours d'une modification des conditions de logement. Les "hébergés" et autres "logés gratuits", nombreux dans les quartiers d'accueil (67,7%) accèdent aux statuts de locataires ou propriétaires aux étapes intermédiaires de résidence. Par exemple en M₃ on compte à peine 10,3% d'hébergés, contre 61,1% en M₀ à l'arrivée ; à ces deux extrêmes, les locataires représentent 29% et 66,6%. Les rapports sont en revanche fluctuants chez les propriétaires et les bénéficiaires de la gratuité du logement. S'agissant de la qualité du logement (Cf. tableau n° 37 B), si 53% des migrants intra-urbains étaient accueillis dans des logements en parpaing, à l'arrivée à Abidjan, ils sont encore plus nombreux à le déclarer, dans les quartiers précédant l'actuel. La part du banco reste dans l'ensemble stable ; il en est de même des maisons en planches qui concernent seulement 20,5% des migrants avant la dernière étape. En fait les logements en planches attirent moins les candidats à l'hébergement gratuit. Les occupants de ce type de logement étaient plutôt propriétaires, alors que locataires et hébergés étaient attirés par les logements en dur ou semi-dur. Cette attitude pourrait être qualifiée de "logique", au regard des motifs d'immigration, fréquemment rencontrés dans les études. La grande ville attire par ses constructions modernes, et la qualité des équipements dont elle dispose. Aussi, lorsqu'ils arrivent en ville, les migrants tentent-ils d'éviter les cases et les baraques, ce type de bâti rappelant à leurs yeux la campagne, une certaine forme de misère urbaine. La majorité d'entre-eux venant de logements construits avec des matériaux modernes, leur statut d'occupants en modification constante serait-il à l'origine des changements enregistrés au niveau des quartiers de résidence ?

TABLEAU N° 38 : CONDITIONS DE LOGEMENT ANTERIEURES (620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES, 1987)

A : STATUT D'OCCUPATION.

! Statut	!	!	!	!	!				
! d'occupation	!	M ₀	!	M ₁	!	M ₂	!	M ₃	!
! -----	!	!	!	!	!	!	!	!	!
! Propriétaires	!	17 (3,3)	!	43 (13,6)	!	29 (21,0)	!	6 (15,4)	!
! Locataires	!	149 (29,0)	!	194 (61,2)	!	88 (63,8)	!	26 (66,6)	!
! Hébergés	!	314 (61,1)	!	63 (19,9)	!	16 (11,6)	!	4 (10,3)	!
! Logés gratuits	!	34 (6,6)	!	17 (5,3)	!	5 (3,6)	!	3 (7,7)	!
! -----	!	!	!	!	!	!	!	!	!
! Ensemble	!	514 (100,0)	!	317 (100,0)	!	138 (100,0)	!	39 (100,0)	!
!	!	!	!	!	!	!	!	!	!

B : TYPE DE LOGEMENT.

! Type de logement!	!	M ₀	!	M ₁	!	M ₂	!	M ₃	!
! Bois	!	162 (31,5)	!	129 (40,7)	!	43 (31,2)	!	8 (20,5)	!
! Banco	!	74 (14,3)	!	34 (10,7)	!	17 (12,4)	!	6 (15,4)	!
! Parpaing	!	272 (53,0)	!	154 (48,6)	!	76 (55,0)	!	24 (61,5)	!
! Brique Terre	!	2 (0,4)	!	0	!	0	!	0	!
! Tôle	!	0	!	0	!	1 (0,7)	!	0	!
! Autres	!	4 (0,8)	!	0	!	1 (0,7)	!	1 (2,6)	!
! TOTAL	!	514 (100,0)	!	317 (100,0)	!	138 (100,0)	!	39 (100,0)	!

- Les causes de l'errance résidentielle.

"L'errance" résidentielle tient à une multiplicité d'explications, elles-mêmes conséquences des situations traversées par les migrants. Du "déguerpissement" au désir d'être "indépendant" ou de "vivre caché", et à l'obligation de "suivre un parent", on recense plus d'une quinzaine de motifs auprès des locataires et des propriétaires. Certaines raisons mettent en cause, pêle-mêle, la politique urbaine officielle, les conditions de logement dans les quartiers de départ, ou encore les perturbations affectant le marché de l'emploi salarié. D'autres motifs, tels la volonté "d'indépendance", le désir de "devenir propriétaire" ou le besoin de "vivre

caché" renvoient à des stratégies propres aux acteurs. Ainsi derrière la simplicité des formules et la mise en avant des idées de besoin ou de nécessité absolue, ces motifs peuvent masquer parfois des stratégies d'appropriation du sol, conditions pour accéder ou se positionner sur le marché du logement locatif (24). Certains autres évoquent, dans des formules du genre "suivre ou rejoindre des parents", "mariage", ou "divorce", le phénomène de la "migration passive".

La diversité des formulations cache parfois difficilement la proximité de certains motifs aussi bien dans leurs fondements que dans leurs effets. D'où une recomposition permettant de regrouper, sous une rubrique commune, tous les motifs dus à des circonstances voisines ou ayant les mêmes implications sur le logement : par exemple le vocable "motifs économiques", inclura la "cherté des loyers", la "proximité des zones industrielles", "le licenciement". Une telle démarche n'est intéressante que dans la perspective d'une approche systémique des migrations résidentielles intra-urbaines. Dans cette optique on peut dégager six grands motifs de mobilité.

TABLEAU N° 39 : LES MOTIFS DE CHANGEMENTS DE QUARTIERS (620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES, 1987)

MOTIFS	M ₀	M ₁	M ₂	M ₃
: eff. %	: eff. %	: eff. %	: eff. %	
Déguerpissement.....	99 19,3	81 25,6	35 25,4	8 20,5
SFI *	134 26,1	67 21,1	34 24,6	10 25,6
Proximité emploi.....	86 16,7	54 17,0	19 13,8	4 10,2
Conditions logement :	74 14,4	48 15,1	15 10,9	7 18,0
Raisons économiques :	67 13,0	39 12,3	25 18,1	7 18,0
Evènements Familiaux:	54 10,5	28 8,8	10 7,2	3 7,7
TOTAL.....	514 100,0	317 100,0	138 100,0	39 100,0

* SFI Stratégie Foncière et Immobilière.

24 Yapi-Diahou A. 1985 op. cit.

Le **déguerpissement** demeure l'un des motifs de mobilité les plus courants dans les villes africaines. A toutes les étapes de migration résidentielle, il concerne de 20 à 25% des migrants. Il résulte de la mise en oeuvre des programmes publics d'infrastructures, mais il est souvent motivé par le souci des pouvoirs publics d'imposer les plans d'urbanisme. D'où la permanence du déguerpissement dans les pays marqués par le volontarisme actif des pouvoirs d'Etat. Ici, d'après nos enquêtes, les victimes du déguerpissement représentent de 19,3% à 25,6% des locataires et propriétaires concernés par la mobilité résidentielle intra-urbaine, selon les étapes. Croisé avec le statut d'occupation des migrants considérés, le déguerpissement semble avoir frappé davantage dans le milieu des locataires et des propriétaires que celui des hébergés et autres logés gratuits. Près de 91% des déguerpis étaient précédemment locataires (61,8%) ou propriétaires (29%). Contrairement aux hébergés, occupants de logements en dur, les locataires mais surtout les propriétaires résidaient dans des quartiers non planifiés. Ceci explique que la majorité des déguerpis viennent de Port-Bouët, Koumassi, Marcory, Adjamé et Cocody, lieux d'intervention privilégiée de l'Etat de 1970 à 1985 (Cf. supra). Aussi, les déguerpis sont particulièrement nombreux à Adjamé Compensation, Zoé-Bruno, Blingué et Washington. Au demeurant, le taux stable de victime des déguerpissements traduit la permanence de cette pratique, comme élément de la politique urbaine de l'Etat.

Sous le motif de "**stratégie foncière et immobilière**" (SFI), nous regroupons les désirs "*d'indépendance*", "*d'accession à la propriété*" ou le choix de se "*cacher*". Contrairement aux victimes des déguerpissements, ici, la mobilité procède d'un choix "*délibéré*" de migrer. Les auteurs de ces propos changent de quartier de résidence pour espérer mettre en oeuvre leurs propres stratégies d'insertion. Dans leurs quartiers antérieurs, plus de la moitié (56,7%) des propriétaires et locataires concernés par ce motif était hébergés gratuitement ; 40% avait le statut de locataires et 3,3% celui de propriétaires. Lorsqu'on revient aux

étapes, les proportions de migrants mis en route par ce motif oscille de 26,1% à 25,6%, entre les quartiers d'accueil, à l'arrivée dans la ville, et les étapes intermédiaires du cheminement vers les quartiers actuels. Comme le déguerpissement, l'influence de ce motif semble stable. Cette situation témoigne des difficultés d'insertion urbaine des différentes générations de migrants. En effet, si ces acteurs pour réaliser leurs "stratégies foncières et immobilières" doivent réussir leur insertion dans le marché du travail, ou dans les divers réseaux de sociabilité représentés dans la ville (infra), ils doivent tenir compte de multiples autres contraintes : politique officielle, localisation des activités, condition de logement, etc. Cette dialectique de l'insertion se lit parfaitement dans les données du tableau n° 38 : plus la mobilité se multiplie, moins fréquemment est évoqué ce motif. Or la mobilité répétée est généralement le fait de migrants anciens dans la ville, soumis aux aléas de la vie citadine, mais tout autant désireux d'avoir leur maison.

La "**proximité des emplois**" concerne respectivement 16,7%, 17%, 13,8% et 10,2% des migrants aux différentes étapes considérées. L'influence des activités sur la mobilité est quasi permanente, tant chez les locataires que les propriétaires, les nationaux que les étrangers. On retrouve sous ce motif une majorité d'anciens locataires et hébergés 84,4% ; les anciens propriétaires poussés par ce motif ne représentant que 15,6% des concernés. Ces migrants intéressés répondent à trois situations distinctes sur le plan professionnel. Soit ils sont pourvus d'un emploi, et la migration est dans ce cas justifiée par le désir de "*se rapprocher du lieu de travail*" (25). Soit les migrants sont à la recherche d'un emploi, et pour des "*raisons de travail*", ils visent la proximité des zones d'embauches potentielles (zones industrielles, zones résidentielles de standing). Enfin, sous ce motif, on rencontre des cohortes d'artisans et petits commerçants indépendants. Pour ceux-ci, la proximité des

25 Les déplacements motivés par la perte du logement de fonction, consécutivement à un changement d'employeur rentrent dans cette catégorie.

aires d'activités constitue des localisations stratégiques permettant de capter à la fois la clientèle des salariés et des habitants des quartiers considérés. "*La proximité des emplois*" est un motif où interfère donc la géographie de l'emploi dans l'agglomération abidjanaise. Aux deux premières étapes de migration, l'emploi ressort en troisième position, après le déguerpissement et les SFI, parmi les motifs évoqués. La décision de délaisser les quartiers éloignés des zones d'emploi s'inscrit toujours dans une stratégie de compression des charges financières induites, quels que soient les statuts d'activité des migrants, salariés ou non. Dépôt III-IV est un refuge de migrants motivés par des "raisons d'emploi".

La reconstitution des parcours résidentiels dans la ville valide, une fois de plus, le poids des contraintes de la localisation des activités économiques, sur les pratiques résidentielles des travailleurs. Mais le fondement de la recherche de la proximité du lieu de travail n'est pas toujours lié à la seule pression des charges. Le départ peut être déclenché par d'autres facteurs, aussi importants que la question de la sécurité, comme en témoigne l'expérience de Gueuh, chauffeur à la SOTRA.

Rattaché au dépôt de bus, III-IV, sur la zone industrielle du Banco Nord, en 1982, Gueuh déménage de Koumassi à Niangon-Nord dans la commune de Yopougon. Dans ce quartier où il est attributaire d'un logement économique, Gueuh est agressé par une bande de voleurs, alors qu'il allait emprunter le car de ramassage du personnel embauchant aux premières heures de la journée. Ses blessures lui valent un repos médical de quatre jours. Niangon est désormais aussi loin que Koumassi. Gueuh cherche alors un logement plus près du Dépôt, de préférence à Dépôt III-IV, quartier en formation. S'il parvient à trouver "quelque chose", il ne lui faudra que 3 à 5 minutes pour être au volant de son auto-bus. De plus, il peut cheminer en compagnie de collègues déjà installés dans ce quartier. Gueuh met à contribution ses camarades, et, en moins de huit jours, il sous-loue ses trois pièces de la SICOGI à un compatriote, pour une case à Dépôt III-IV.

Ainsi, comme beaucoup d'autres salariés traqués par les bandits, sur le chemin du travail, Gueuh a sacrifié le confort du logement économique pour la sécurité (26).

Les "conditions de logement" également à l'origine des migrations dans la ville. Nous évoquerons sous cette notion, toutes les explications qui mettent en cause le cadre (ou la situation) de résidence antérieur. On trouvera ainsi sous ce motif, les migrants affectés par les "*palabres des cours communes*", "*la saleté dégoûtante*" ou les "*inondations*" dans le précédent quartier. Il intègre également les citadins contraints au déménagement par "*l'exiguïté du logement*" ou encore par les "*augmentations de loyers*". On y réunit également les victimes de mesures "*d'expulsion*", ainsi que des locataires contraints à déménager en raison des travaux de réfection du logement occupé. A côté de ces locataires (52,7%), les autres migrants touchés par ce motif bénéficiaient presque tous (42%) de la gratuité de logement ; 5,3% seulement étaient propriétaires. Ceci explique pourquoi, dans la litanie des mobiles relatifs au logement, "*la cherté des loyers*" et "*l'exiguïté*" des logements sont l'objet de récriminations accentuées, devant les expulsions ou les conflits inhérents à la vie dans les cours communes (27). Son influence progresse avec l'intensification des migrations. Ainsi, cause de changements de quartier pour 14,4% des migrants en première étape, les "conditions de logement" justifient près de 18,0% des déménagements, à la dernière étape, au lieu de 10,9% à l'étape précédente. Cette évolution tient à la pluralité des ressorts de ce motif ; une pluralité qui est significative de la diversité des situations vécues en matière de logement : le statut

26 Ces préoccupations sécuritaires apparaissent ailleurs, par exemple chez les salariés de l'industrie. Elles se traduisent par des revendications et propositions, visant à adapter l'organisation des activités et du personnel aux contraintes des modes de transport, voir sur ce point, A. Dubresson, 1988 op. cit.

27 Aguié Koussou S. : *Les femmes de Koumassi*, Rapport de stage ORSTOM Abidjan, 1979, 13 p. multigr.

d'occupation du logement, le type de logement et son environnement, les structures ou la taille des ménages. L'on sait, par exemple d'après les travaux de l'ex-BCET qui les avaient suivis, que les opérations de restructuration se sont soldées par des transferts de population, au détriment des détenteurs de petits revenus. En effet, les propriétaires à l'affût de gains plus élevés, procèdent à des augmentations de loyers, exploitant ainsi la rente de situation induite par les infrastructures et équipements collectifs dus à la restructuration. Les aménagements en question visent, dans la plupart des cas, à équiper les logements en eau courante, mais surtout en électricité. Ils interviennent donc dans des zones d'habitat déjà raccordées aux divers réseaux publics d'infrastructures. Les départs sont alors envisagés, les chefs de ménage craignant une revalorisation "insupportable" des loyers.

Les "**motifs économiques**" se rapportent à une série de situations. Ils regroupent toutes les raisons qui, en privant le citoyen de ressources financières, ou au mieux, en redéfinissant les niveaux et/ou la régularité de celles-ci, contraignent ce dernier à changer de lieu de résidence. La mobilité résidentielle devient ainsi inéluctable devant le chômage, ou après un licenciement. Elle s'impose parfois au travailleur titulaire d'un emploi précaire, ou à ceux dont le statut se précarise, tel le cas des milliers d'ouvriers du bâtiment devenus soudain tâcherons, journaliers, ou contractuels (Jouhaneau, 1984). Ce "motif économique" vient en troisième position, après le déguerpissement et les SFI. L'impact des contraintes économiques est plus marqué aux deux dernières étapes, étape où la majorité des migrants passent du statut de logés et hébergés gratuits à celui de locataires ou de propriétaires. Aussi, l'entend-on plus fréquemment au sein de ces deux catégories (74,4% d'anciens locataires, et 14% d'anciens propriétaires) que parmi les hébergés d'hier. *La plupart des migrations dues à des motifs de cette nature, sont effectuées des quartiers d'habitat économique ou évolutif vers des quartiers non planifiés, d'habitat précaire ou en dur.* L'importance non négligeable des "considérations économiques"

dans la mise en mouvement des citadins à travers la ville, doit être analysée à la lumière des activités des migrants, des secteurs d'emploi et de la nature des activités exercées. D'après les résultats d'une enquête antérieure, les contraintes économiques reviennent plus fréquemment chez les personnels domestiques ainsi que les professionnels du bâtiment (maçons, peintres, etc). Ces deux catégories de travailleurs sont les plus durement touchées par la crise économique : les premiers subissent le contre-coup de la déflation du personnel de l'assistance technique européenne, leur employeur "naturel", et les seconds, celui de la crise du secteur BTP, corrélative à l'essoufflement de l'économie ivoirienne (Yapi-Diahou, 1984).

La décision de changement de domicile se concrétise à la suite d'événements sociaux ou démographiques, au sein du ménage ou du réseau familial que nous désignons sous le vocable "**d'événements familiaux**" : un mariage, un décès, une rupture d'union, des naissances ou l'accueil de collatéraux. Ces raisons, ont une influence non négligeable, sur les jeunes migrants surtout après la phase d'hébergement gratuit à l'arrivée en ville. Aussi s'il est évoqué par 24,2% des hébergés et 12% des locataires (3,0 des propriétaires), les deux premières catégories représentent respectivement 50% et 47% des chefs de ménage concernés par ces événements familiaux. On peut signaler que plus de la moitié des changements de résidence dus aux "événements familiaux" sont consécutifs à un mariage. Ceci par exemple explique le taux de 10,5% à l'étape suivant l'arrivée en ville. On retrouve ici l'un des signes classique de l'insertion urbaine des migrants : ils arrivent en ville seuls, jeunes célibataires, puis prennent épouse, après avoir trouvé un emploi ; il s'en suit un besoin d'autonomie résidentielle, laquelle se résout par un déménagement, hors du quartier d'accueil (28), le plus souvent.

- Les quartiers d'accueil et leurs atouts.

Les quartiers de résidence actuels peuvent être caractérisés comme étant ceux permettant de pallier aux inconvénients des anciennes résidences, si l'on se réfère aux raisons de départ évoquées plus haut. On peut vérifier cette correspondance en tentant de cerner les facteurs d'attrait des chefs de ménage dans les quartiers visités.

TABLEAU N° 40 : FACTEURS D'ATTRAIT DANS LES QUARTIERS

Facteurs d'attrait	Propriétaires	Locataires	Ensemble
Terrain disponible	196 (39,2)	-	196 (31,6)
Logement disponible	23 (4,6)	8 (6,7)	31 (5,0)
Présence de parents	89 (17,8)	37 (30,8)	126 (20,3)
Accès facile	78 (15,6)	-	78 (12,6)
Proximité/emploi	107 (21,4)	29 (24,2)	136 (22,0)
Faible coût vie	3 (0,6)	44 (36,7)	47 (7,6)
Vie communautaire	4 (0,8)	2 (1,7)	6 (1,0)
Ensemble	500 (100,0)	120 (100,0)	620 (100,0)

TABLEAU N° 41 : LES FACTEURS D'ATTRAIT SELON LES QUARTIERS

A : PROPRIETAIRES

!	Facteurs							!									
!	-----!							TOTAL									
!	Quartiers	!	1	!	2	!	3	!	4	!	5	!	6	!	7	!	
!	-----!																
!	Vridi-Canal	!	15	!	4	!	19	!	3	!	34	!	-	!	-	!	75
!	Washington	!	28	!	2	!	23	!	24	!	6	!	-	!	-	!	83
!	Zimbabwe	!	20	!	0	!	8	!	1	!	30	!	-	!	-	!	60
!	Zoé-Bruno	!	35	!	1	!	2	!	0	!	12	!	-	!	-	!	50
!	Gobélé	!	35	!	2	!	13	!	0	!	15	!	-	!	-	!	65
!	Blingué	!	17	!	4	!	14	!	13	!	2	!	-	!	-	!	50
!	Dépôt III-IV	!	25	!	10	!	2	!	19	!	2	!	3	!	4	!	65
!	Adjamé comp.	!	21	!	-	!	8	!	18	!	5	!	-	!	-	!	52
!	-----!																
!	Ensemble	!	196	!	23	!	89	!	78	!	107	!	3	!	4	!	500
!	-----!																

B : LOCATAIRES

!	Quartiers	2	3	5	6	7	TOTAL	!
!	-----!							!
!	Zimbabwe	2	15	13	10	-	40	!
!	Zoé-Bruno	3	9	7	19	2	40	!
!	Washington	3	13	9	15	-	40	!
!	-----!							!
!	Total	8	37	29	44	2	120	!
!	-----!							!

1 : Terrain disponible ; 2 : Logement disponible ; 3 : Présence de parents ; 4 : Accès facile ; 5 : Proximité emploi ; 6 : Faible coût de la vie ; 7 : vie communautaire

Qu'il s'agisse des propriétaires ou des locataires, les opportunités de logement, les conditions d'accès aux aires d'activité et la présence de parents constituent des atouts recherchés, qui rendent plus attractifs les différents quartiers. Evoqués par les enquêtés dans des termes de "terrain ou logement disponibles", de "faible coût de la vie", les conditions d'accès au logement ont déterminé le choix de localisation de 44,2% d'entre eux. La proximité des emplois, critère de choix pour 22% est presque aussi importante que la présence des parents,

en particulier la famille ; celle-ci étant évoquée dans 20,3% des cas. Mais les propriétaires (actuels) sont logiquement attirés par les disponibilités foncières, la proximité des aires d'activités ainsi que la présence de parents (au sens large du terme). Quant aux locataires, si 31 % d'entre eux déclarent rechercher le voisinage des parents, et 24% la proximité des zones d'activité, ce sont les quartiers où le coût de la vie est faible que recherchent 36,7% d'entre eux. Ce motif n'apparaît presque pas chez les propriétaires où en revanche les facilités d'accès aux quartiers sont un avantage comparatif apprécié par près de 16%. Aussi cet élément déterminant du choix de localisation est-il évoqué par les résidents des quartiers situés sur le circuit du réseau des autobus de la SOTRA (voir tableau n° 40) : Washington, l'un des quartiers concernés par ce facteur, est en position centrale, entre Adjamé et Cocody ; et l'on s'y rend aisément par autobus, en taxi privé ou collectif. Ici les transports sont mis en avant par 27,7% des propriétaires, soit une influence comparable à celle de la famille, mais légèrement moindre que l'opportunité foncière (31,3%), ou immobilière chez les locataires : l'attrait du travail est insignifiant. Dépôt III-IV, où 29% des propriétaires sont attirés par les commodités de transport, a l'avantage d'être situé au terminus d'une des principales lignes du réseau des transports publics. Mais le principal atout de ce quartier, à peine vieux d'une dizaine d'années, réside dans les disponibilités foncières, facteur attractif pour 54% des enquêtés de ce quartier. La zone industrielle pas plus que la famille ne constituent des facteurs du choix du lieu d'investissement. En revanche à Vridi-Canal, ces deux éléments ont motivé plus de 7 propriétaires sur dix (70,7%) dans leur choix de s'installer dans ce quartier. Quant à Adjamé Compensation et Blingué, leur succès repose pour une part non négligeable sur les "facilités de déplacement". Toutefois dans ces deux cas, ce sont les conditions foncières et de logement qu'évoquent une majorité de propriétaires. Zimbabwe, Zoé-Bruno et surtout Gobélé, quartiers enclavés ne disposent pas de l'atout, que représentent les commodités de transport. A Gobélé, l'opportunité foncière a attiré

plus d'un propriétaire sur deux (54%), les autres l'ont été par la proximité de l'emploi (24%) ou par la famille déjà installée dans ce quartier (22%). Plus de 70% des propriétaires et près de la moitié des locataires infèrent leur choix aux opportunités foncières et aux facilités pour trouver leur logement ; la localisation des emplois ou de la famille constitue une deuxième série de raisons. A Zimbabwe, si la moitié des propriétaires et un tiers des locataires ont recherché la proximité des lieux de travail, pour la majorité de ceux-ci, le choix du domicile procède presque autant de la migration passive que d'un attrait des zones d'activité. Comme dans ce dernier, ce sont les terrains ou la compétitivité des loyers qui semblent constituer les atouts de Zoé-Bruno.

Les habitants sont attirés dans les différents quartiers par des facteurs divers, d'influence variable selon le statut d'occupation du logement. L'impact de ces derniers varie dans le temps et dans l'espace, ainsi qu'en témoigne l'importance des facilités de desserte dans l'attrait qu'exercent les quartiers situés à proximité des voies desservies par les réseaux des transports publics. Que le transport et la proximité des emplois ou la compétitivité des loyers apparaissent parmi les critères de choix des quartiers, ces éléments montrent que la stratégie résidence n'est pas réductible à une équation simple. Le choix procède au contraire de la mise en relation d'une multiplicité de facteurs interactifs, comme on en trouve de nombreuses illustrations dans des travaux antérieurs, ou les biographies de citadins suivis par Bonnassieux (1982) à Vridi-Canal ou Le Pape et Vidal (1986) dans plusieurs quartiers de la Capitale économique.

L'habitat précaire n'est pas le cadre de vie d'une population désespérée en manque de culture urbaine ; il ne s'agit pas non plus d'une simple "cachette" pour pauvres, soucieux de se tenir à l'écart des riches ou des regards indiscrets. La découverte de l'habitat précaire ou le choix d'y vivre sont

l'aboutissement d'un parcours migratoire intra-urbain, forcé ou non. L'installation ne devient effective qu'à la faveur de possibilités ou des opportunités localement offertes, facilitant la mise en oeuvre de stratégies d'acteurs. Pour comprendre la portée des raisons invoquées, nous allons étudier les situations socio-économiques des locataires et des propriétaires dans la stratification urbaine.

CHAPITRE V

TRAVAILLER ET VIVRE EN VILLE

Les gens qui vivent ici ont dû quitter leurs pays, leurs villages pour la grande ville, parce qu'ils espéraient y trouver des possibilités de promotion économique et sociale. Les quartiers d'habitat précaire demeurent attractifs, pour de multiples raisons. Parmi celles-ci, les conditions de travail et les ressources monétaires disponibles sont fréquemment avancées. Les réseaux de relations, qu'elles soient parentales ou non, tiennent lieu d'explication à de nombreuses migrations résidentielles, dans la ville.

Ce chapitre a pour objet d'apprécier les corrélations perceptibles entre le choix de l'habitat précaire comme cadre de vie, et certains éléments essentiels de l'organisation de la vie en ville. Dans cette perspective, seront abordées les activités exercées en ville, et les ressources monétaires qu'elles procurent, ainsi que les utilisations qui en sont faites en terme de dépenses courantes (nourriture, santé, etc) et d'investissements sociaux et/ou économiques, toutes choses indispensables à la vie citadine. De même nous nous intéresserons aux conditions d'accès aux lieux de travail, les relations domicile-travail, nous l'avons vu, figurent parmi les multiples contraintes qui poussent les chefs de ménage à la mobilité résidentielle.

I- ELEMENTS DE STRATIFICATION SOCIALE ET ECONOMIQUE

1 - Les emplois occupés

- Une main-d'oeuvre non qualifiée

Le manque d'instruction ou la déscolarisation précoce se traduisent par une plus grande latitude d'orientation devant les choix d'activités ou de métiers (1). L'inventaire des professions et des emplois est révélateur, à cet égard. Si l'on exclut les chômeurs et sans emplois, les retraités et les ménagères, soit 64 personnes, les 556 résidents actifs relèvent d'une cinquantaine de métiers et professions, définis selon la nomenclature des services de la Statistique. On y rencontre marabouts et guérisseurs, blanchisseurs, charbonniers et bûcherons, pêcheurs et fumeurs de poisson, gardiens et boys, commerçants boutiquiers et "tabliers", tenanciers de maquis et serveurs, manoeuvres,... des professions assez largement ouvertes, où les critères de recrutement font fi des profils scolaires ou d'apprentissage des postulants (Cf. tableau n°42). Les métiers soumis à un apprentissage préalable, dans un établissement d'enseignement technique, mais plus généralement auprès d'un artisan, sont tous quasiment de type manuel. Ainsi ces travailleurs manuels sont mécaniciens, tailleurs, chauffeurs ou conducteurs d'engins, tandis que les déscolarisés se retrouvent parmi les rares employés de bureau, comptables, plantons, ou encore parmi les ouvriers professionnels (OP) des entreprises manufacturières (2). Mais en terme de représentativité quantitative, on observe une concentration des chefs de ménage dans un nombre limité d'emploi, en particulier dans ceux qui n'exigent pas une qualification de base préalable. Ainsi des

1 Les scolarisés ou diplômés du secondaire sont attirés par un nombre limités de professions ou métiers.

2 Dubresson A., 1988, op. cit.

gardiens aux manoeuvres en passant par les commerçants boutiquiers ou "tabliers", les tenanciers de maquis et autres agriculteurs, on recense plus de la moitié des chefs de ménage occupés régis par un statut d'activité. En moyenne plus de 2 actifs sur 5 sont gardiens ou commerçants. Si l'on adjoint à ceux-ci les chauffeurs et les professionnels du bâtiment (maçon, carreleur, électricien, etc.), ce sont près de 6 actifs sur 10 qui sont ainsi représentés.

TABLEAU N° 42 : LES PROFESSIONS PAR NATIONALITE

Professions	Ivoiriens	Burkinabé	Autres Africains	TOTAL
Personnel domestique	10	115	10	135
Commerçant	36	39	40	115
Vanier	0	0	1	1
Garçon - fille de salle	10	6	0	16
Chauffeur	26	10	3	39
Comptable	0	1	2	3
Maçon	13	6	8	27
Electricien	3	1	0	4
Fumeur de poissons	0	4	4	8
Pêcheur	9	1	13	23
Restaurateurs	7	2	1	10
Bucheron-charbonnier	1	0	6	7
Manoeuvre	16	10	4	30
Mécanicien	21	1	4	26
Menuisier	3	4	4	11
Agriculteur-éleveur	2	8	8	18
Jardinier-fleuriste	3	6	1	10
Tailleurs	5	8	2	15
Employé et tech. sup.	7	1	1	9
Réparateurs	2	1	0	3
Employé de bureau	10	2	2	14
Marin	0	0	1	1
Ouvrier	4	4	0	8
Guérisseur	4	1	0	5
Non classés	3	6	4	13
Dessinateur	1	0	0	1
Instituteur	-	1	0	1
Blanchisseur	-	3	0	3
Ensemble	196	241	119	556

Plusieurs auteurs procédant à des regroupements catégoriels versent, à tort ou à raison les tributaires de ces professions massivement dans les catégories inférieures de l'échelle de qualification et ainsi des catégories socio-professionnelles. D'après une enquête récente (Coulibaly et al., 1993) l'habitat précaire draine 30,4% des ouvriers et des manoeuvres à Abidjan ; cette catégorie représente la moitié des travailleurs domiciliés dans ce type d'habitat (19% d'employés et ouvriers qualifiés).

Le phénomène de la concentration professionnelle est plus accentué chez les locataires qu'en milieu de propriétaires. Gardiens et commerçants représentent 55,8% des locataires ; 42,2% des propriétaires relèvent de ces deux professions (24% sont gardiens et 18,2% commerçants). L'ampleur de la concentration diffère d'un quartier à l'autre, en relation avec la tendance des chefs de ménage à faire coïncider plusieurs exigences en matière de stratégie résidentielle : par exemple l'accès à la propriété foncière et immobilière combiné avec la recherche de la proximité des aires d'activité et / ou des réseaux de parenté familiale ou ethnique. Or la corrélation positive entre les origines ethno-culturelles des migrants et leurs ancrages professionnels relèvent des nombreuses caractéristiques abidjanaises, en matière d'emploi. De Bernus (1962) à Deniel (1968) et plus récemment Dubresson (1988), la concentration des burkinabé dans les emplois domestiques (boys, gardiens) ou leur relégation dans la catégorie des manoeuvres et OS font partie des réalités socio-économiques d'Abidjan : 85,2% des personnels domestiques (boys et gardiens) recensés sont d'origine burkinabé, et ces professions occupent 47,7% des Burkinabè exerçant une activité. De même, l'assimilation aux ressortissants maliens, guinéens ou mauritaniens de différentes formes d'activités commerciales de détail, ou la pêche aux ghanéens, demeure une constante du tableau des emplois. Aucun ivoirien n'est recensé dans le fumage de poisson ; et les emplois de bûcheron charbonnier, d'agriculteur ou de jardinier les attirent peu. En revanche ils forment la majorité des

employés et techniciens supérieurs (73,9%) ainsi que des mécaniciens (80,8%), chauffeurs ou conducteurs d'engins (66,7%).

Alors que commerçants boutiquiers ou "tabliers", se rencontrent dans des proportions assez voisines dans tous les quartiers étudiés, certains emplois semblent favoriser un regroupement géographique des titulaires : 85% des gardiens et des boys sont recensés dans les quatre quartiers de Cocody (Washington, Blingué, Gobélé et Adjamé Compensation), et 100% des pêcheurs et autres commerçants et fumeurs de poissons sont domiciliés dans les quartiers du Sud côtiers et lagunaires, principalement à Zimabwé. Les manoeuvres et les ouvriers, tous niveaux de qualification confondus sont plutôt attirés par les quartiers des zones industrielles (3). Plus de la moitié des chauffeurs, des employés et techniciens sont recensés à Dépôt III-IV, quartiers à forte proportion de chefs de ménage ivoiriens. L'approche des occupations révèle deux éléments essentiels chez les chefs de ménage. Ces derniers relèvent d'une diversité de situation mais la majorité reste confinée dans un nombre limité de professions, qui emploient près de trois quart des actifs. Cette concentration est doublée d'une concentration ethnique et géographique.

- Les statuts d'activité.

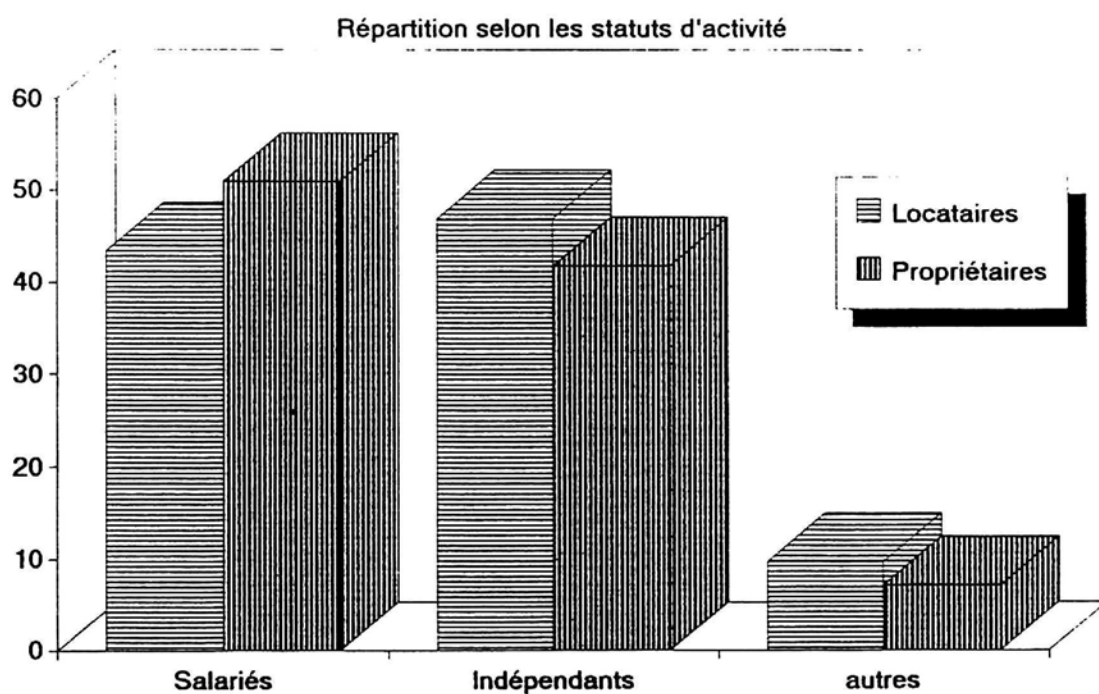
Près de la moitié de ces travailleurs sont des salariés (49,5%) ; les "indépendants", des artisans installés à leur "propre compte", représentent 42,8% ; les autres, pour la plupart des contractuels (5,6%), constituent un volant de main-d'oeuvre occasionnel.

3 Adjamé Compensation se distingue des autres quartiers par sa forte proportion de gardiens : 64,6% des propriétaires.

TABEAU N°43 : REPARTITION DES ACTIFS SELON LES STATUTS D'ACTIVITE
(620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES, 1987)

Statut de logement	Statut d'activité			Ensemble
	Salarié	Indépend.	Autres	
Propriétaires	226	185	32	443
%	51,0	41,8	7,2	100,0
Locataires	49	53	11	113
%	43,4	46,9	9,7	100,0
Ensemble	275	238	43	556
%	49,5	42,8	7,7	100,0

FIGURE 34



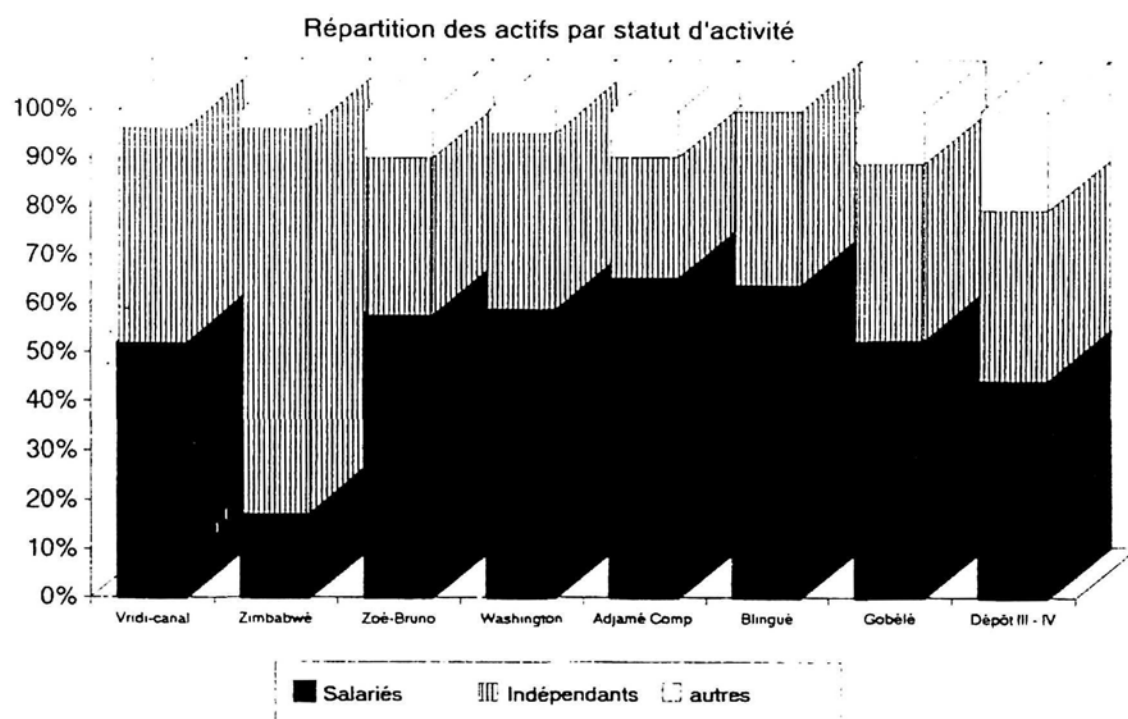
Cette structure n'est pas une caractéristique nouvelle des travailleurs "attirés" vers l'habitat précaire. Dans les monographies de quartiers (Kouamé 1970 ; Bonnassieux, 1982), ou les biographies de citoyens (Le Pape et Vidal, 1986), salariés et artisans y forment la majorité des enquêtés, le statut de contractuel étant peu connu. La valorisation actuelle de ce statut est liée à l'évolution économique du pays. Constitués généralement d'emplois de manoeuvre sur les chantiers de travaux publics ou de dockers au port, les emplois occasionnels étaient délaissés par les nationaux. Avec la crise et la montée du chômage, ces emplois devenus rares, sont aussi convoités, entraînant une certaine valorisation du statut du travailleur occasionnel ou contractuel.

La distinction locataires-propriétaires montre une proportion de salariés plus élevée chez les propriétaires 51% que dans le groupe des locataires (43,4%) où prédominent plutôt les non-salariés et les contractuels.

TABLEAU N° 44 : REPARTITION (EN %) DES ACTIFS PAR STATUT D'ACTIVITE ET PAR QUARTIER (620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES, 1987).

!	!	Salarié	!	Indépendant	!	Autres	!	Total	!
!	-----	!	-----	!	-----	!	-----	!	-----
!	Vridi-Canal	!	52,0	!	44,2	!	3,8	!	100,0
!	Zimbabwe	!	17,3	!	78,7	!	4,0	!	100,0
!	Zoé-Bruno	!	57,7	!	32,4	!	9,9	!	100,0
!	Washington	!	59,0	!	36,4	!	4,6	!	100,0
!	Adjamé Comp.	!	65,4	!	25,0	!	9,6	!	100,0
!	Blingué	!	64,0	!	36,0	!	-	!	100,0
!	Gobélé	!	52,5	!	36,5	!	11,0	!	100,0
!	Dépôt III-IV	!	44,4	!	35,0	!	20,6	!	100,0
!	-----	!	-----	!	-----	!	-----	!	-----
!	Ensemble	!	49,5	!	42,8	!	7,7	!	100,0
!	-----	!	-----	!	-----	!	-----	!	-----

FIGURE 35



Mais lorsque cette structure est corrélée au quartier ou à la profession, le poids des catégories considérées diffère. Ainsi Adjamé Compensation, grâce à son important contingent de gardiens, a la plus forte proportion de salariés (64,4% des propriétaires occupés). Dans ce quartier, un peu plus de 9 salariés sur 10 sont gardiens, et les travailleurs indépendants, la plus faible proportion (25%), sont à dominante de commerçants. En revanche à Zimbabwe, les salariés (17,3%) sont "noyautés" par les travailleurs indépendants (78,7%) ; les "occasionnels" (4,9%) étant marginalisés. Les écarts sont moins marqués à Dépôt III-IV, et les indépendants (34,9%) sont presque aussi nombreux que les salariés (36,5%). Ce quartier regroupe le plus important taux de main-d'oeuvre flottante (20,6%) parmi les enquêtés. Mais ici, les salariés relèvent de sphères professionnelles beaucoup plus diversifiées,

contrairement à ceux d'Adjamé Compensation ou de Blingué par exemple. Certains quartiers précaires contemporains de Dépôt III-IV, situés dans la commune de Koumassi, présentent une structure des statuts d'activité presque comparable à celle des propriétaires de ce dernier quartier : 35,1% de salariés au sein des propriétaires dans les quartiers "Houphouët-Boigny" et "Jeannot" réunis, contre 39,3% de commerçants et artisans indépendants, les tâcherons et les travailleurs occasionnels (4) comptant pour 15,4%. Au quartier "Divo", 48% des 498 chefs de ménage recensés par l'AUA sont salariés, les non salariés représentent 52%.

Pour comprendre les disparités relevées, il faut se reporter à la situation des quartiers, à leur environnement social et économique et aux conditions de leur mise en place. Ainsi Washington, Gobélé, Blingué et Adjamé Compensation, quatre quartiers situés dans la très résidentielle commune de Cocody, plus de la moitié des locataires et propriétaires actifs sont des salariés. Les contractuels et les journaliers y sont peu représentés. Parmi les quartiers développés dans les périmètres industriels, seuls Vridi Canal et Zoé Bruno sont dans une situation comparable à ceux de Cocody, avec respectivement 52% et 57,7% de salariés. Bien que rejoint par la zone industrielle de Vridi, Zimbabwe quartier très lié à la pêche par ses origines, reste une concentration de travailleurs indépendants (78,7%). Cette catégorie représentent environ le tiers des actifs à Dépôt III-IV ; et les salariés bien que plus nombreux (44,4%) ne forment pas la majorité. Ce quartier est le seul parmi les huit étudiés, où les journaliers et les contractuels sont assez bien représentés, avec un taux de 20,6% des actifs comptés. Cette situation pourrait être mise en relation avec la spécificité de zone industrielle du Banco. Dernières des aires d'activités aménagées dans l'agglomération d'Abidjan, cette zone industrielle accueille des activités à haute intensité de main d'oeuvre, aux productions essentiellement orientées vers le marché

4 Les agriculteurs, pêcheurs et éleveurs respectivement 1,9%, 6,4% et 0,4% sont classés à part ; de même que les chauffeurs de taxi (1,6%).

national. Or les branches comme la bonneterie, les matériaux de construction sont extrêmement sensibles aux convulsions de l'économie nationale, et surtout à la concurrence du secteur artisanal. De nombreuses entreprises sur cette zone d'activité ont dû trouver dans l'embauche de travailleurs occasionnels, une solution pour conjurer la crise.

S'il fallait s'arrêter sur les statuts d'activité des locataires et propriétaires, c'est sur la présence de salariés, certes, mais aussi leur poids comparable à celui des "travailleurs indépendants", qu'il conviendrait d'insister. Contrairement à une idée admise, l'artisanat de production ou du petit commerce urbain, n'est pas le refuge privilégié des chefs de ménage vivant dans l'habitat précaire (5). Dans une agglomération où plus de la moitié des travailleurs ne sont pas salariés, la situation des chefs de ménage de l'habitat précaire, n'est explicable que par une corrélation avec les types d'emplois salariés rencontrés. Pour l'essentiel, ce sont des emplois qui ne demandent pas une scolarité achevée ou de haut niveaux de qualification professionnelle (Cf supra). Pour essayer de mieux comprendre cette situation encore examinons les secteurs d'embauche dont relèvent ces travailleurs, à statut d'activité égal, ceux des autres milieux d'habitat.

- Moins de travailleurs dans le secteur public.

Il nous est apparu utile d'aborder avec les enquêtés le statut juridique de leur employeur. En effet, dans l'économie capitaliste, le travail urbain est fourni par trois principaux pourvoyeurs : l'Etat employeur public, les grandes entreprises privées opérant dans l'industrie, le commerce, les services divers (communément appelé le secteur moderne), les artisans et les petits commerçants. L'intérêt de cerner les secteurs d'embauche peut être justifié par les avantages

5 Ces rapports s'inversent en faveur des travailleurs indépendants, si l'on considère l'ensemble des actifs vivant dans les ménages. Par exemple Manou et N'Guyen (1985) trouvent 32,6% de salariés dans l'habitat "spontané" contre 65,2% de travailleurs indépendants.

comparatifs (rémunération, conditions de travail, garantie de l'emploi ou non), propres aux différentes catégories d'employeur. Or ce sont des éléments qui déterminent pour une large part les conditions de vie du citoyen travailleur.

L'artisanat et le secteur moderne privé sont les deux principaux pourvoyeurs d'emplois des chefs de ménage de l'habitat précaire. Mais contrairement à une idée encore largement partagée, il importe de préciser, d'après les résultats de certaines études confirmés par ceux de nos enquêtes, que ni la Fonction publique, ni le secteur privé moderne n'ont le monopole absolu des emplois salariés. Le salariat n'est pas totalement méconnu de l'artisanat (ou secteur "informel"), pas plus que le recours aux apprentis, contractuels et tâcherons ne l'est des autres secteurs d'embauche (6). Ces précisions étant faites, voyons le degré d'implication de ces populations dans les emplois des différents secteurs, d'après l'importance des chefs de ménage y travaillant.

Les données recueillies auprès des propriétaires en 1987, font ressortir que 85,8% de ces derniers sont embauchés dans ces deux secteurs, dont 44,7% dans l'artisanat, et 41,1% dans les grandes entreprises privées ; les agents du secteur public (ou assimilé) ne représentent que 14,2% de cette population. La proportion des travailleurs relevant des organismes étatiques, est encore plus faible chez les locataires. En 1984, ils représentaient 2% des actifs ; les grandes entreprises privées restant les plus gros pourvoyeurs, avec 52,4%, devant l'artisanat, 45,6% (Yapi-Diahou, 1984).

6 Voir sur ces questions : B. Lootvoet, 1986 ; A. Dubresson, 1988 ; M. Titecat et al., 1988.

TABLEAU N° 45 : REPARTITION (EN %) DES ACTIFS SELON LE SECTEUR D'EMBAUCHE (PROPRIETAIRES SEULEMENT)

!	!	Artisanat!	Public !	Privé !	Total !	!
!-----!	!	-----!	!	-----!	!	!
! Vridi-Canal !	!	44,2 !	9,6 !	46,2 !	100,0 !	!
! Zimbabwe !	!	89,6 !	5,2 !	5,2 !	100,0 !	!
! Zoé-Bruno !	!	34,2 !	18,4 !	47,4 !	100,0 !	!
! Washington !	!	37,0 !	20,0 !	43,0 !	100,0 !	!
! Adjamé Comp. !	!	25,0 !	9,6 !	65,4 !	100,0 !	!
! Blingué !	!	36,0 !	21,3 !	42,6 !	100,0 !	!
! Gobélé !	!	50,8 !	16,0 !	33,3 !	100,0 !	!
! Dépôt III-IV !	!	35,0 !	14,2 !	50,8 !	100,0 !	!
!-----!	!	-----!	!	-----!	!	!
! Ensemble !	!	44,7 !	14,2 !	41,1 !	100,0 !	!
!-----!	!	-----!	!	-----!	!	!

Ce déséquilibre s'explique par le fait que les propriétaires sont arrivés plus tôt à Abidjan, à un moment où l'Etat ivoirien multipliant les structures, avait besoin de personnel subalterne d'exécution. Aussi les "élus" du secteur public sont-ils en majorité gardiens, garçons ou filles de salle, et manoeuvres. Les taux de l'ordre de 20% qu'on peut noter dans certains quartiers comme Washington, Blingué ou Gobélé, tiennent en partie à la situation de la commune de Cocody, qui outre sa "vocation résidentielle", accueille toutes les structures de formation scolaires et universitaires et médicales (grandes écoles, université, hôpitaux). Quant aux ouvriers qualifiés et aux employés du même secteur d'embauche, "marginalisés" devant la masse des personnels domestiques, des manoeuvres et des aides soignants, c'est dans les quartiers Zoé Bruno, Dépôt III-IV et Vridi Canal qu'ils sont recensés : nombre d'entre eux sont des travailleurs de la SOTRA. Depuis nos enquêtes la proportion de ces agents de l'Etat a vraisemblablement décru, car la plupart n'ont pas un statut de fonctionnaire. Si les plus chanceux comme Tinga, cuisinier au lycée technique de Cocody, sont classés dans la catégorie des agents temporaires, la majorité répond au

statut précaire de journalier (7). Or les mesures de dégraissage de la Fonction publique recommandées par la Banque mondiale et le FMI, dans le cadre des plans d'ajustement structurel, sont appliquées avec rigueur contre cette catégorie. En 1990, de nombreux établissements publics (hôpitaux, grandes écoles, etc) ont supprimé par dizaines ou par centaines (ex-RAN) des emplois de journalier, condamnant au chômage les milliers de travailleurs ainsi licenciés.

Les travailleurs du secteur privé sont aussi bien manoeuvres qu'ouvriers, employés de bureau ou techniciens spécialisés, à l'exemple des "banquiers" de Vridi-Canal suivis par Le Pape et Vidal (1986). Mais comme dans le secteur public, et selon les résultats de nos enquêtes, les gardiens représentent 43,1% des travailleurs du privé, devant les ouvriers (31%), et les employés (15,5%). Adjamé compensation se distingue des autres quartiers, par son taux élevé de salariés du secteur privé non artisanal. Cette situation peut être expliquée par le développement des emplois domestiques, consécutivement à la réalisation de nouvelles opérations immobilières destinées à la petite bourgeoisie.

L'importance des actifs employés dans l'artisanat varie selon les quartiers ; de 25% des propriétaires actifs à Adjamé Compensation il en concerne près de 90% à Zimbabwe. Ce secteur regroupe des boutiquiers, des "étalagistes" et autres camelots ; il inclut des artisans mécaniciens, menuisiers, vanniers, pêcheurs, fleuristes installés à leur compte. Mais il arrive d'y rencontrer des salariés mais surtout des contractuels, en dehors des apprentis qui composent souvent l'essentiel de la main-d'oeuvre. 40 % des propriétaires contractuels relèvent de l'artisanat, duquel

7 Les agents temporaires sont assimilés fonctionnaires ; ils sont titulaires d'une décision d'engagement de Ministre de la Fonction publique, au même titre que les fonctionnaires. La différence entre ces deux catégories vient de l'impossibilité pour les agents temporaires d'évoluer dans un corps régulier, alors que les fonctionnaires recrutés dans un corps peuvent évoluer graduellement dans ce dernier ou en changer. Les journaliers sont embauchés directement par les services publics au gré de leurs besoins.

dépend 6% des salariés dans la population considérée. Les patrons recrutés de ce secteur sont parfois des retraités ; on y trouve plus fréquemment d'anciens salariés, victimes de licenciements, comme Drehui.

En 1984, Drehui chauffeur, totalisait 11 ans d'ancienneté dans une entreprise à Koumassi. Cette année-là, "sa" société en difficulté le "laisse". Tout en gardant l'espoir de retrouver une "place" ailleurs, c'est-à-dire un emploi salarié, dans une autre entreprise, Drehui investit 150 000 F CFA de ses indemnités de licenciement dans l'ouverture d'une boutique dans son quartier. Jusqu'en 1986, la gérance de la boutique reste une activité annexe, d'autant que de temps en temps Drehui est sollicité par des amis, chauffeurs de taxi, désireux de se faire aider. En mai 1987, lors d'un deuxième passage dans le quartier, notre enquêté se déclare "commerçant" de profession, car *"il n'y a plus de travail en ville, tout le monde parle de crise partout"*. Drehui, n'a pas tenté de se faire embaucher comme chauffeur de taxi, et il en a les raisons : *"les propriétaires de taxis, qu'ils soient africains ou libanais, trouvent toujours des défauts chez les chauffeurs, pour éviter de bien les payer"*. Drehui a donc décidé *"de rester tranquille"*, pour se consacrer entièrement à la gestion de sa boutique. Il ne reviendra à la conduite que si son commerce prospère, et lui donne les moyens de se procurer un véhicule, qu'il exploitera alors pour son compte personnel. Un projet de kiosque, à proximité des ateliers centraux de la SOTRA en gestation, sera concrétisé en 1990. Le parcours de Drehui ne constitue pas un cas unique, dans l'habitat précaire, ou à l'échelle de la ville. Le passage du salariat au statut de travailleur indépendant caractérise les itinéraires professionnels d'une majorité de citadins. La pratique de la reconversion est un réflexe pour la survie, et la promptitude avec laquelle elle est observée tient au fait que les activités abordées ne requièrent ni qualification particulière, ni soumission préalable des travailleurs concernés à quelques règlements juridiques (8).

B Touré A. : *Les petits métiers d'Abidjan, l'imagination au secours de la conjoncture* ; Paris, Karthala, 1986.

Le "briquetier" Pawendé licencié après 26 ans d'expérience dans la profession de boy-cuisinier n'aurait pu embrasser ce nouveau métier, s'il avait eu à se conformer à toute la réglementation relative à l'ouverture d'une entreprise. Resté salarié d'une entreprise qui l'avait engagé pour son personnel expatrié, Pawendé a été licencié en 1985 quand les "blancs" sont rentrés en France ; les Libanais qui "ont racheté la société" n'ont plus eu besoin de ses talents. A 54 ans, Pawendé s'est reconverti dans la confection et la vente de matériaux de construction : parpaing de ciment, sable, et ciment.

Harouna est resté manoeuvre dans une fabrique de carreaux jusqu'en 1981. Cet homme de 68 ans exploite quatre potagers depuis la retraite, au lieu d'un auparavant. Assidûment présent dans ses jardins, du matin au soir, Harouna oublie parfois qu'il est officiellement inactif.

Les données sur la précarité des emplois et la mobilité professionnelle corrélative peuvent être confortées par la durée dans les activités déclarées au moment de l'enquête. Alors que, la moitié des chefs de ménage occupés sont installés dans la capitale depuis plus de 20 ans, seulement 20% parmi eux atteignent ce record de durée dans leur profession. Déduction faite des retraités, dont la plupart ont plus de 30 ans d'ancienneté dans la ville, de tels rapports donnent la mesure des mutations et reconversions professionnelles qui ont marqué les itinéraires de nombreux enquêtés. Ces changements sont moins perceptibles chez les locataires. Ils sont plus accentués chez les propriétaires.

TABEAU N° 46 : REPARTITION DES ACTIFS SELON L'ANCIENNETE DANS LA PROFESSION (620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES, 1987).

! ANCIENNETE !	! Propriétaires !	! Locataires !
!-----!-----!-----!		
! Moins < 5 ans...!	96 (22,1)	! 37 (32,7)!
! 6 à 10 ans.....!	113 (25,5)	! 58 (51,3)!
! 11 à 20 ans.....!	119 (27,9)	! 18 (16,0)!
! 21 à 30 ans.....!	93 (21,0)	! - !
! > de 30 ans.....!	20 (4,5)	! - !
!-----!-----!-----!		
! TOTAL.....!	443 (100,0)	! 113 (100,0)!
!-----!-----!-----!		

Alors que seulement 2% de ces derniers sont dans la ville depuis moins de 6 ans, ils sont 22% à répondre d'une ancienneté professionnelle de durée équivalente. L'ampleur de cette instabilité et des reconversions professionnelles, peut être appréhendée à travers les variations du poids des professions recensées, aux différentes étapes de la mobilité résidentielle intra-urbaine. Certaines professions, celles des gardiens, des commerçants ou des agriculteurs ont vu leur effectif augmenter, depuis les quartiers antérieurs : par exemple chez les propriétaires, 95 gardiens sont dénombrés en 1987, ils étaient 51 en M_0 ; le nombre des commerçants a presque doublé, passant de 46 en M_0 à 81, en 1987. D'autres professions, au contraire, ont enregistré un mouvement inverse : c'est le cas des boys ou des manoeuvres représentant dans les premiers quartiers de résidence 21,5% et 7,8% contre 5,0% et 2,5% en 1987. Cette instabilité professionnelle peut-elle être associée à la mobilité résidentielle intra-urbaine constatée chez de nombreux enquêtés ? En effet, à toutes les étapes de leur migration à travers la ville, le souci de se rapprocher du lieu de travail demeure une constante chez certains migrants.

2 - Relations domicile-travail

Cette recherche de la proximité des lieux de travail reste-t-elle encore une explication valide pour les chefs de ménage en activité ? Tentons de répondre à cette question, en repérant la localisation des emplois occupés.

Les propriétaires et les locataires qui ont une activité professionnelle évoluent dans deux aires d'activités distinctes : pour 32%, le lieu de travail se confond avec les quartiers de résidence et 68% travaillent à l'extérieur.

Dans le premier cas, la majorité des chefs de ménage travaillent sur place, dans leur quartier d'habitation. Certains parmi eux ont d'autres concentrations d'habitat précaire pour cadre d'activité. Vridi-Canal accueille ainsi des habitants de Zimbabwe et de Dépôt III-IV ; Adjamé Compensation en accueille de Gobélé et de Washington, lequel constitue le lieu de travail de quelques chefs de ménage d'Adjamé Compensation. Tous les quartiers emploient ainsi entre 17% et 33% des actifs recensés, sauf à Zimbabwe où ce rapport atteint 58,2%.

TABLEAU N° 47 : LIEU DE TRAVAIL DES LOCATAIRES ET PROPRIETAIRES
A : RESIDENTS TRAVAILLANT DANS LES QUARTIERS (EN POURCENTAGE).

Lieux de travail	Total	Lieux de résidence							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	17 (3,0)	28,8	1,0	-	-	-	-	-	1,6
2	56 (10,0)	-	57,2	-	-	-	-	-	-
3	17 (3,0)	-	-	24,0	-	-	-	-	-
4	23 (4,1)	-	-	-	19,1	3,8	-	-	-
5	20 (3,6)	-	-	-	10,0	13,5	-	3,2	-
6	11 (2,0)	-	-	-	-	-	23,4	-	-
7	19 (3,4)	-	-	-	-	-	-	30,2	-
8	15 (2,7)	-	-	-	-	-	-	-	23,8
TOTAL	178	15	57	17	32	9	11	21	16
%	32,0	28,8	58,2	24,0	29,1	17,3	23,4	33,3	25,4

Source : nos enquêtes, 1987.

B : RESIDENTS TRAVAILLANT HORS DU QUARTIER DE RESIDENCE

Lieux de travail	Lieux de résidence								Total	%
	1	2	3	4	5	6	7	8		
Abobo	-	-	-	1,8	-	-	-	1,6	3	0,5
Adjamé	-	-	-	12,8	2,0	10,6	3,2	3,2	24	4,3
Cocody	-	1,0	-	19,1	57,7	51,0	38,1	1,6	100	18,2
Koumassi	3,8	2,0	35,2	0,9	-	-	1,6	1,6	32	5,8
Marcory	7,7	2,0	14,1	4,5	3,8	4,3	1,6	3,2	28	4,9
Plateau	1,9	-	4,2	9,1	9,6	4,3	6,3	4,8	28	5,0
Port-Bou.	5,8	1,0	1,4	1,8	-	-	-	1,6	8	1,6
Treichvil	1,9	6,1	4,2	8,2	3,8	6,4	3,2	6,3	30	5,4
Yopougon	-	-	-	0,9	-	-	-	28,5	19	3,4
Zone Ind	46,3	22,5	12,7	4,5	3,8	-	3,2	19,0	77	13,7
Autres	3,8	7,2	4,2	7,3	2,0	-	9,5	3,2	29	5,1
Ensemble	37	41	54	78	43	36	42	47	378	
	71,2	41,8	76,0	70,9	82,7	74,5	66,7	74,6	68,0	

1 : Vridi-Canal, 2 : Zimbabwe, 3 : Zoé-Bruno, 4 : Washington, 5 : Adjamé Compensation, 6 : Bilingué, 7 : Gobélé, 8 : Dépôt III-IV.

FIGURE 36 A : RELATION DOMICILE-TRAVAIL

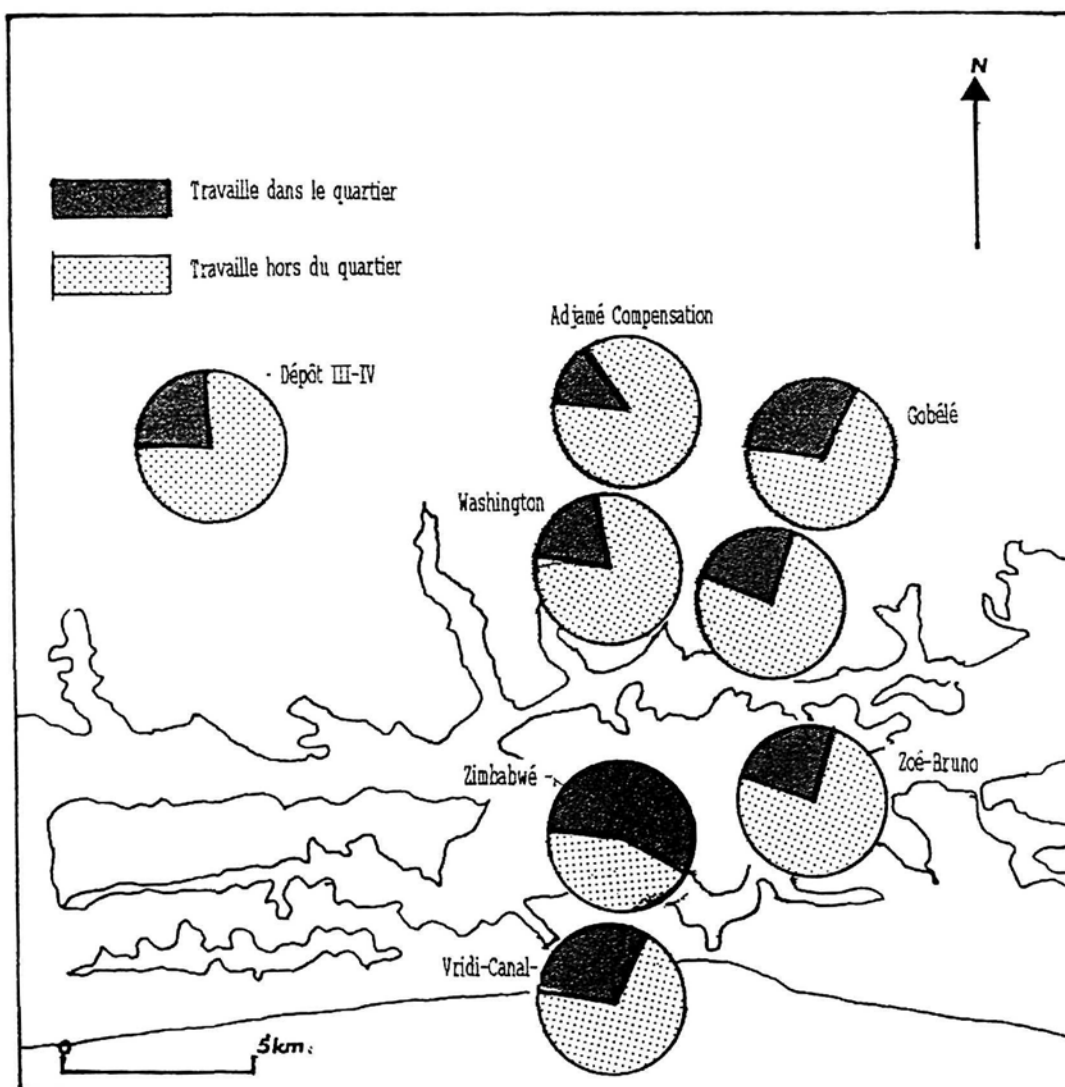
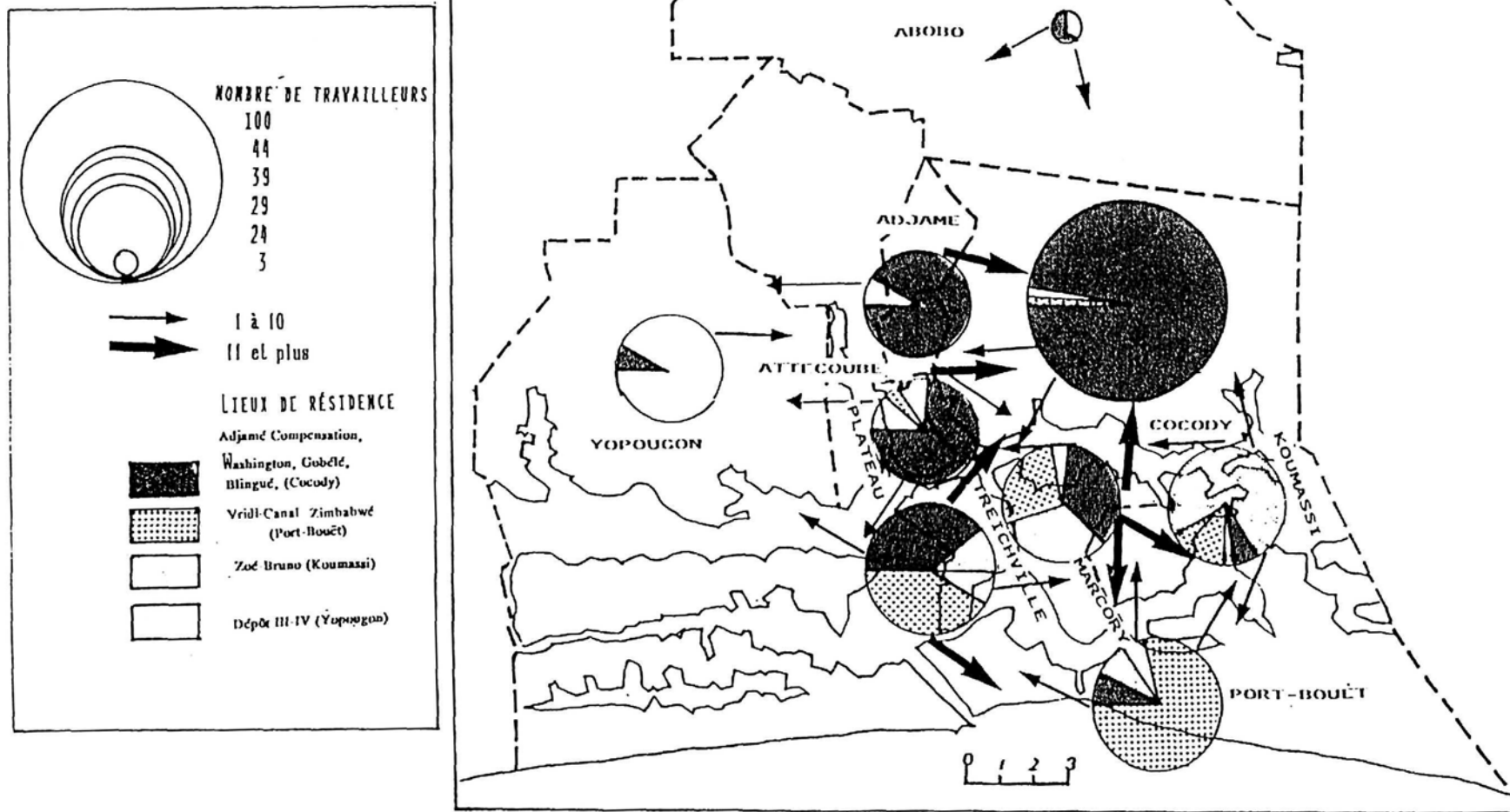


FIGURE 36 B : PRINCIPAUX LIEUX DE TRAVAIL



Les chefs de ménage qui travaillent hors des aires d'habitat précaire se dirigent quotidiennement vers les dix communes d'Abidjan. La majorité d'entre-eux restent cependant dépendants de leur commune pour l'emploi. Les principales localisations des emplois modernes dans la ville, restent les destinations de nombreux travailleurs. Les zones industrielles, du complexe industrialo-portuaire de Vridi, des aires d'activité de d'île de Petit-Bassam et de la zone du Banco nord (86% des emplois des grands établissements primaires et secondaires en 1988) accueillent quotidiennement 13,7% des enquêtés. Le Plateau, centre administratif (9), et lieux de travail des occupants des logements économiques subventionnés, draine 5% des chefs de ménage. Treichville, Marcory et Adjamé, qui comptent parmi les localisations des petites et moyennes établissements (en dehors des emplois sur marché), reçoivent respectivement 5,4%, 4,9% et 4,3% des locataires et propriétaires considérés pour le travail. S'agissant des communes de résidence des enquêtés, Cocody, avec 18,2% des enquêtés travaillant hors des quartiers d'habitation, reste le premier lieu d'embauche devant Koumassi (5,8%) et Yopougon (3,4%). Seulement 1,6% des actifs considérés travaillent à Port-Bouët (zone industrielle de Vridi exclue). En prenant en compte les travailleurs localisés dans les différents quartiers étudiés et ceux des embauchés dans les zones industrielles de Vridi et du port, de Koumassi, et du Banco, ce sont environ sept personnes sur dix qui restent attachées à leurs communes de résidence par l'emploi.

9 En 1988, les emplois de la fonction publique d'Abidjan y sont concentrés à 80%, et 20% des emplois des grands établissements tertiaires y étaient localisés, voir DCGTX, 1989, op. cit.

TABLEAU N° 48 : DISPARITE HABITAT-EMPLOI ENTRE LE NORD ET LE SUD DES
DEUX PONTS ET LA PERIPHERIE (620 CHEFS DE MENAGE, 1987)

Travail	Résidence			Ensemble
	Sud	%	Nord	Périph.
Sud	205	97,7	36	14,0
Nord	5	2,3	215	79,4
Périphérie	-	-	5	1,8
Ensemble	210	100,0	256	100,0

* Cet effectif représente les travailleurs qui ont un lieu de travail fixe.

En élargissant l'échelle d'observation aux ensembles précédemment définis (nord-sud-périphérie), on retrouve cette tendance à la mixité des zones de concentration de l'habitat précaire. Ainsi comme les salariés de l'industrie, les habitants des quartiers situés au sud du Plateau travaillent au Sud. De même, dans les quartiers situés au nord des lagunes et à la périphérie, la majorité ne franchit pas les ponts pour se rendre à leurs lieux de travail. Mais le Sud industrialo-portuaire accueille plus de personnes en provenance du nord ou de la périphérie, que ceux-ci n'en reçoivent du Sud : 14% des chefs de ménage résidant au nord et ayant un lieu de travail fixe travaillent au sud ; 8% parmi ceux de la périphérie s'y rendent (au sud). Dans le sens sud-nord, on n'enregistre que 2,3% des enquêtés considérés, mais aucun mouvement en direction de la périphérie. De ce secteur aire (dont 79,4% des chefs de ménage travaillent sur place), se dirigent vers le sud 8,2% des actifs occupés, et 9,5% vers les quartiers situés au nord des ponts.

De ces constats, apparaît plus nettement l'importance de la localisation des emplois, comme élément concourant à l'élaboration et à la mise en oeuvre des stratégies résidentielles des citoyens du bas de l'échelle des qualifications,

qu'attirent les quartiers d'habitat précaire.

- Se rendre au travail

Le fait de travailler dans leur commune de résidence ne dispense pas les salariés et les artisans de recourir à l'autobus et aux taxis collectifs, pour se rendre à leurs différents lieux d'embauche. Dans la plupart des enquêtes les dépenses de transport viennent au troisième rang des dépenses incompressibles chez les chefs de ménage (ou des ménages), avec un taux variable de 9% à 12% (US-AID, 1985, Koulibaly et al, 1993). Le transport par autobus relève de l'activité de la SOTRA (10), société d'économie mixte, laquelle bénéficie selon les textes en vigueur, du monopole du transports des passagers sur toute l'étendue de l'agglomération abidjanaise. Quant aux taxis collectifs, ils sont contrôlés par des entrepreneurs privés. Ils opèrent sur les circuits de la SOTRA, mais les pouvoirs publics ont dû se résoudre à les tolérer. Cette tolérance est assortie de quelques restrictions, afin de protéger le service public et assurer la rentabilité financière de la SOTRA. Les mesures arrêtées limitent le champ d'opération des taxis-camionnettes (les "gbaka") à la desserte des banlieues, où les déplacements inter-quartiers sont assurés par des véhicules de capacité plus réduites (4 places au lieu de 12 à 18 en moyenne pour les "gbaka"). Bien que tous ces moyens de transport privés soient appréciés et largement empruntés (11) par les citoyens, l'autobus reste le moyen de transport le plus fréquemment utilisé (12) par la majorité des travailleurs, dans les relations domicile-travail (12). La plupart des artisans, ouvriers, gardiens et autres employés qui parcourent plusieurs kilomètres pour se rendre à leur travail disposent, des lignes d'autobus qu'ils empruntent,

10 SOTRA : Société des Transports Abidjanais.

11 Yapi Diahou A. : 1981, op. cit.

12 En 1985, pour les déplacements domicile travail, 41,7% des travailleurs abidjanais empruntaient l'autobus, 9,5 % des voitures personnelles, 6,5% des car d'entreprise, 4,7% des voitures de service, 4,6% les taxis et les gbaka, 1% seulement les deux roues. En revanche, 22% se déplaçaient à pieds, 10% divers moyens combinés. Voir US AID, 1985

relativement plus que la plupart des abidjanais. Ainsi plus de la moitié des enquêtés dont les emplois sont localisés à l'extérieur des quartiers habités (54,4%) se rendent quotidiennement à leur poste de travail en bus. Peu utilisé par les salariés de l'industrie, le déplacement à pied concerne ici un nombre non négligeable de personnes, qui représentent 34,6% des travailleurs qui embauchent hors domicile. Les usagers des taxis collectifs représentent 6,5%, et ceux des deux roues (vélo ou mobylette) 4%. Le système de ramassage de leurs personnels, institués par certaines entreprises, avec l'autorisation des pouvoirs publics, n'est signalé que par un seul enquêté. Le déplacement à pieds est le fait principalement des habitants des quartiers de Cocody, commune où embauche la majorité du personnel domestique et de surveillance. Que plus du tiers des propriétaires et locataires regagnent leurs postes de travail à pied, ce fait n'est pas toujours en rapport avec les distances à parcourir. Il résulte d'un choix délibéré lorsque les trajets ne sont pas long, mais dans beaucoup de cas la marche à pied s'impose face à la pression des charges familiales.

Issaka qui habite Washington, n'emprunte l'autobus pour se rendre à son travail, à l'extrémité sud du plateau, qu'en saison des pluies. Tous les jours, il parcourt le trajet à pied en compagnie d'autres habitants de son quartier. Le coût de transport ainsi économisé sert à assurer le repas de midi, sans priver le reste du ménage, deux épouses et cinq jeunes enfants de 2 à 11 ans.

Kadjo est employé dans une maison de commerce au plateau comme Issaka, également domicilié à Washington. Pendant deux ans environ il s'est rendu au travail à pied ou en autobus, au gré des opportunités et des intempéries. Depuis 1989, avec l'aide d'un ami, Kadjo se procure à moindre coût un titre mensuel. Aussi l'autobus reste-t-il le moyen de transport exclusif de cet employé. Son trajet dure maintenant 10 à 15 minutes, soit une vingtaine de moins que son ancien compagnon Issiaka.

En utilisant massivement les transports collectifs, ou en marchant, les salariés et artisans considérés tirent quelques avantages à demeurer dans les environs des ateliers et des administrations qui les emploient. Les déplacements sont en effet effectués sur des distances moins longues, ce qui se traduit par une réduction du nombre de correspondances et par conséquent de la durée des transports. Les migrations pendulaires sont ainsi relativement moins complexes et moins coûteuses, surtout pour les artisans et les commerçants ou certaines catégories de salariés, tels que les personnels domestiques. De quelles ressources disposent ces travailleurs, pour faire face à leurs différents besoins et autres charges de reproduction sociales, inhérentes à la vie citadine ?

3 - Les ressources monétaires disponibles

Les revenus retenus ici sont ceux du chef de ménage et non celui du ménage. En effet, si les enquêtés peuvent déclarer la présence d'autres actifs dans leurs ménages respectifs, rares sont ceux qui peuvent se hasarder à révéler les gains de leurs conjoints ou des collatéraux actifs. Ce constat revient régulièrement lors des enquêtes budgétaires, et dans une étude récente sur les dépenses et obligations des ménages abidjanais (Coulibaly et al., 1993) les auteurs notent "qu'il est rare d'observer un fonctionnement budgétaire centralisé et une coïncidence complète entre commensalité et cohabitation". De telles situations justifient notre choix de nous en tenir aux ressources monétaires des seuls chefs de ménage enquêtés.

De plus l'élargissement de l'approche des revenus à l'échelle du ménage, avec la prise en compte des apports cumulatifs de tous les membres exerçant une activité, ne modifie pas la structure pyramidale établie, selon des résultats déjà publiés (US-AID, 1985 ; Coulibaly et al., 1993). Ceci s'explique moins par le nombre d'actifs par ménage, (même si celui-ci est plus faible), que par les

types d'activités et la modicité des revenus induits (13). Les autres actifs composés essentiellement des conjoints(es) s'adonnent surtout à de micro activités de commerce sur des articles de première nécessité locale. Ce type d'occupation s'intensifie depuis les années 1980 , et il concerne près des deux tiers des conjoints ayant une activité, d'après une étude pour le compte de l'UNICEF (14).

Si l'approche des revenus reste un exercice à mener avec précaution, cette précaution doit être observée avec plus de rigueur ici. Le cadre des investigations ainsi que l'hétérogénéité des situations et des statuts d'activité des enquêtés ne permettent pas de disposer d'une base de référence pour le calcul des revenus. Il faut se fonder sur les seules déclarations des intéressés. Ce qui n'est pas le cas lorsque les investigations portent sur des travailleurs de même statut d'activité, abordés sur leurs lieux de travail, comme les salariés de l'industrie (Dubresson, 1988) ou les fonctionnaires (Mahieu, 1989). De plus, dans les quartiers, les enquêtes se heurtent aux réticences de certains chefs de ménage, peu enclins à déclarer leurs revenus (15) ; d'autres, tributaires de gains irréguliers ou épisodiques, sont incapables d'évaluer leurs revenus. Certains autres, au contraire, ont tendance à surévaluer les leurs ou à les inventer. C'est pourquoi il convient de cerner les sources d'où proviennent les revenus.

13 En 1977, selon les PDA, il y avait à Abidjan 1,34 actifs par ménage contre 1,14 en 1985. 1,08% ; et le plus faible pourcentage de ménage avec actifs : 13% en moyenne contre 18,2%, pour la capitale. Les autres actifs comprennent essentiellement les conjoints.

14 Guillaume A. et Yapi-Diahou A. 1990, op. cit. ; De Miras, 1982.

15 1 chef de ménage a refusé de révéler son salaire devant son épouse. Il a fallu négocier pour obtenir un ordre de grandeur, mais pour cela, il a fallu le rencontrer sur son lieu de travail.

- Les sources de revenu.

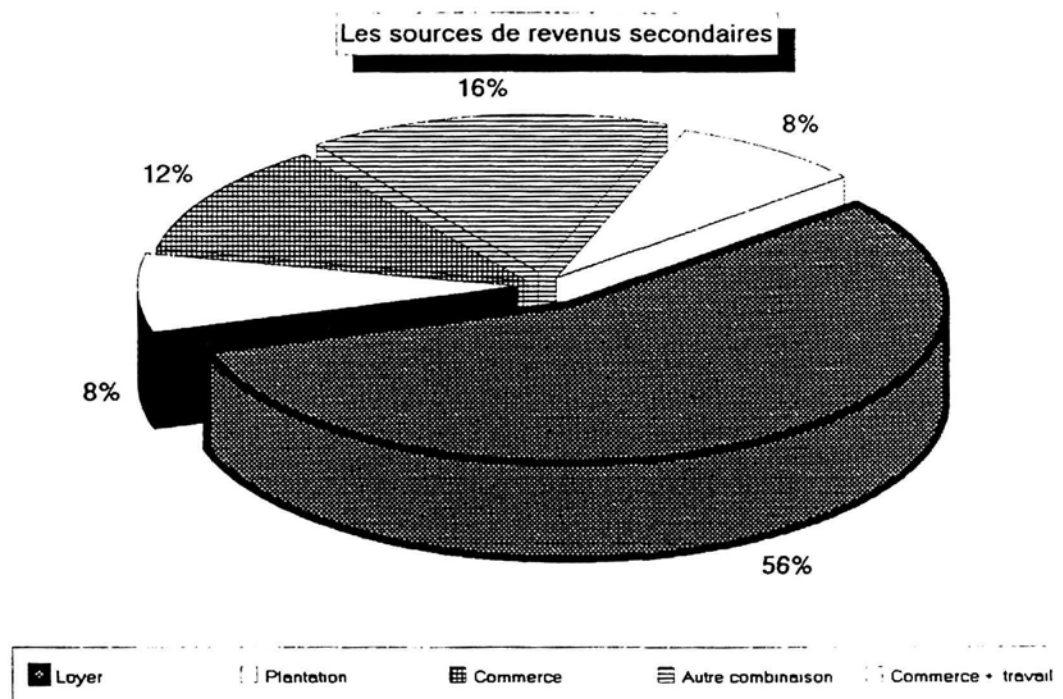
Les difficultés à saisir les revenus tiennent également à la diversité des sources. Ce fait, signalé dans de nombreuses études (16), ne peut être négligé pour des raisons abordées plus haut (une population d'artisans et de salariés en majorité non qualifiée).

TABLEAU N° 49 : REVENUS SECONDAIRES (EN F CFA) SELON LA SOURCE (620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES, 1987).

Tranches revenus	Loyer	Plantation	Commerce	Autre combinaison	Commerce travail	TOTAL
< 30 000	116	16	14	15	8	173
30-39	19	-	-	2	-	21
40-49	12	1	2	4	2	21
50-59	5	-	1	5	1	12
60-69	3	1	2	1	-	7
70-79	3	-	-	1	1	5
80-89	1	1	-	1	-	4
90-99	1	-	1	-	-	2
100-119	1	-	1	4	-	6
120-139	-	1	1	3	1	6
140-159	-	-	1	-	-	1
160-199	-	-	1	3	-	4
200-300	1	-	-	2	1	3
> 300 000	-	1	1	1	-	3
Total	164	23	34	45	24	290
%	56,6	8,0	11,7	15,5	8,2	100

16 Le phénomène de la détention ou de l'exploitation d'une pluralité de sources de revenu est une pratique sociale et économique qui n'a rien de spécifiquement abidjanais ou d'ivoirien, voire d'africain. Ces phénomènes n'éveillent l'attention que parce qu'ils ne peuvent être saisis, quantifiés par les statistiques officielles, et leur importance reste méconnue.

FIGURE 37



Comme 18,9% des chefs de ménage d'Abidjan en 1985 (17), 54,2% des enquêtés déclarent disposer de plusieurs sources de revenus. Mais les écarts sont toujours très accentués entre locataires et propriétaires. 62,6% des propriétaires ont des gains de diverses origines, et seulement 19,2% des locataires répondent à cette condition. Sur la nature des éléments d'où sont tirés ces autres revenus, les logements en location restent la principale source, pour 50,3% des personnes concernés ; 17,3% possèdent un champ et 11% un micro commerce, 21,4% exploitent cumulativement, plantation, logement en location, commerce, ou travaillent au "noir" (cas des salariés) (18). Les locataires sont mieux représentés dans

17 Ces rapports sont de 24,8 % dans l'habitat résidentiel, 20,2 % et 15,5 % respectivement dans l'habitat évolutif et l'habitat économique.

18 Cette place des revenus locatifs mesurée par l'importance de la

tous les domaines sauf celui du logement où les propriétaires sont présents à plus de 50%. Il faut préciser que ces biens constituent une soupape de sécurité pour ceux qui en possèdent. Cependant il convient de préciser que tous n'en tirent pas des revenus monétaires. C'est le cas de la majorité des enquêtés exploitants de potagers ou des champs de vivriers à Abidjan ou hors de la ville.

Les apports de ces biens ou de ces activités n'atteignent pas 30 000 F CFA mensuels pour 63,8% et 37,2% en tirent des revenus compris supérieurs dont 21,7% se situent à des niveaux inférieurs à 60 000 F CFA et 15,5% pour des gains pouvant dépasser 300 000 F CFA.

Zoin, tailleur dans une entreprise de confection, déclare un revenu mensuel, net moyen de 85 000 F CFA. Mais sa fiche de paie ne mentionne, en 1988, qu'un salaire net de 53 402 F CFA. La différence, de 30 000 F, qualifiée par l'intéressé de revenu "sûr", provient de menus travaux de couture effectués à domicile, pendant ses moments de repos. A l'approche des fêtes, cette dernière peut atteindre 50 000 F CFA "même plus".

Harouna, retraité, perçoit une pension trimestrielle de 53 010 F CFA, soit un revenu mensuel de 17 670 F CFA. Mais Harouna relève de la tranche des revenus compris entre 50 000 et 59 999 F CFA. La différence vient de la vente des légumes de ses potagers. Cet apport qu'il évalue à 30 000 F CFA en moyenne, tous les mois est ainsi plus important, par rapport à sa pension de retraite. A cela s'additionne 5 000 F CFA de loyer. Harouna peut ainsi faire face aux besoins financiers de ses deux fils scolarisés à Ouagadougou, dans son Burkina natal. Même en assurant la gratuité du logement à ces deux derniers, dans sa "cour" ouagalaise, Harouna n'aurait pas pu subvenir à leurs besoins, s'il devait "faire seulement avec la

population des bénéficiaires est une donnée générale à Abidjan. Les revenus de cette origine concernent 15,6% des chefs de ménage à Abidjan, et autant dans l'habitat spontané, alors que les revenus dus à l'exercice d'activités annexes ne concerne que 4,2% des chefs de ménage à Abidjan et dans une proportion identique (4,7%), à ceux de l'habitat spontané.

petite retraite que donne la caisse" (19).

Fadiga, ancien cuisinier, perçoit une pension de montant équivalent à celui de Harouna. Depuis la veille de la retraite, en 1979, il sous-loue son logement économique à un parent, instituteur à Yopougon. Grâce aux 25 000 F CFA mensuels de la sous-location, Fadiga possède aujourd'hui un parc de 22 baraques, dans le quartier Washington, son domicile actuel. Fadiga totalise en moyenne 90 000 F CFA de revenus locatifs tous les mois. La pension de retraite, 16 890 F CFA, n'est plus qu'un appoint !

Kouamé, Baoulé, n'est pas seulement un "petit ouvrier" de l'usine Solibra de Yopougon. Ce salarié rémunéré à moins de 50 000 F CFA par mois, fait partie du groupe de revenus avoisinant les 150 000 F CFA. Ces ressources proviennent de l'exploitation d'une boutique, auxquelles s'ajoutent 30 000 F CFA de revenu locatif et 26 000 F CFA représentant le bénéfice mensuel d'un commerce d'eau. Comme lui, Adama, gardien, est à la tête d'une véritable entreprise polyvalente. Outre le gardiennage, son activité professionnelle déclarée, ce Burkinabè de 43 ans contrôle trois boutiques, exploite une décortiqueuse, vend de l'eau et de l'électricité, et gère 13 entrées-coucher. Adama estime à 200 000 F CFA environ, les bénéfices cumulés de tous ces biens ; son salaire est un appoint.

Maïga co-propriétaire d'une entreprise de maçonnerie, avec un frère est dans une situation différente, moins enviable ; il connaît de longs mois d'inactivité tous les ans. En 1986, il n'a "rien gagné avec l'entreprise à cause de la crise". Mais quand il vient à décrocher un bon contrat, comme en 1987 (avec une structure de formation universitaire, pour un montant de 7 500 000 F CFA), le gain net de Maïga peut dépasser parfois le million. Du fait de l'irrégularité des gains, "il est difficile à Maïga de dire combien il gagne dans un mois". Néanmoins, dans une année, la maçonnerie lui assure en moyenne 200 000 à 250 000 F CFA, grâce aux

petites "bricoles". Heureusement qu'il a 12 entrées-couche, louées à 3 500 F CFA chacune, par mois, ce qui lui garantit théoriquement un gain mensuel de 42 000 F CFA.

Kongo, Burkinabé, "plombier 4^{ème} catégorie B" au chômage, se contente, depuis mai 1982, de petits travaux plus ou moins réguliers. Les apports financiers de la plomberie sont en dessous de ses espérances : 10 000 F CFA une fois, 15 000 F CFA ou 30 000 F CFA et parfois plus ou moins. *"Pour ne pas rester sans rien faire"*, il a ouvert un bar dans un local loué. Mais contrairement à d'autres, pour Kongo, "il n'y ni revenu principal, ni revenu secondaire" : les gains tirés du bar et ceux épisodiques, des petits contrats en plomberie, sont complémentaires. Kongo assure ses charges courantes avec les ressources dont il dispose, sans distinction d'origine. *"Quand je trouve un contrat c'est ça qui me fait vivre ; je paie ma maison (loyer), mon manger, tout avec. Mais quand il n'y a rien en plomberie aussi, c'est avec le bar que je me débrouille pour faire tout"*. Au total, après avoir fait le point de ses différentes entrées d'argent, Kongo nous invite à noter un revenu mensuel moyen de 30 000F, toutes sources confondues. Ce niveau procède-t-il d'une sous-estimation ou d'une surévaluation de ses gains, de la part de Kongo ? Il n'est pas aisé de conclure. Mais qu'importe ; la pluralité des sources ainsi que le caractère épisodique et fluctuant des gains, la difficulté à déterminer ses revenus constituent selon nous les principaux enseignements qu'inspire la situation de cet enquêté, qui du reste correspond à celle de nombreux citadins (20).

Si les détenteurs de "sources secondaires" de revenus ne constituent pas la majorité des chefs de ménage, c'est donc de leur salaire ou des gains de leurs activités artisanales (commerce, production ou service) que vivent la plupart des propriétaires et locataires suivis. A côté des détenteurs de revenus "assurés" ou réguliers, certains chefs de ménage, chômeurs comme Kongo ou Drehui,

20 Sur ce point voir l'exemple des tâcherons du bâtiment étudiés par A. Jouhanaux, 1984.

eux, doivent se contenter de petits gains épisodiquement acquis au terme de quelques journées de travail, comme tâcheron ou journalier au gré des opportunités rencontrées. D'autres, comme Goota Robert et Konambo, deux octogénaires domiciliés à Washington et à Zoé-Bruno, n'ont d'autres sources de revenus, en dehors des aides et des petits cadeaux qu'ils reçoivent de temps à autre des parents ou des voisins. D'autres enfin, comme Harouna, Fadiga et Maïga ne peuvent améliorer leur situation qu'en s'adonnant à d'autres activités ou en exploitant d'autres biens.

- Les échelles des revenus.

Les données qui suivent procèdent de l'agrégation des gains provenant des différentes sources, dans le cas des locataires et propriétaires qui ne sont pas dépendants de leur seul salaire ou bénéfice de leur activité artisanale et/ou commerciale. Cet élargissement permet d'apprécier les échelles de revenus d'une majorité d'enquêtés (595 sur 620, soit 96%), au-delà de ceux qui exercent des activités rétribuées.

TABLEAU N° 50 : CLASSES DE REVENUS DES CHEFS DE MENAGES (620 ENQUETES, 1987).

Classes de revenu	Pro- priétaires	Locataires	Effectifs
Moins de 30 000	57 11,8	18 16,0	75 12,6
30 000-39 999	71 14,7	19 16,8	90 15,0
40 000-49 999	59 12,2	28 24,7	87 14,6
50 000-59 999	63 13,0	12 10,6	75 12,6
60 000-69 999	40 8,3	14 12,4	54 9,0
70 000-79 999	37 7,7	9 8,0	46 7,7
80 000-89 999	28 5,8	-	28 4,7
90 000-99 999	23 4,8	-	23 3,9
100 000-119 999	30 6,2	3 2,6	33 5,5
120 000-139 999	15 3,1	4 3,5	19 3,2
140 000-159 999	13 2,7	3 2,6	16 2,7
160 000-199 999	13 2,7	2 1,8	15 2,5
200 000-300 000	22 4,6	1 0,8	23 3,9
Plus de 300 000	11 2,3	-	11 1,8
TOTAL	482 100,0	113 100,0	595 100,0

Etabli à partir des données recueillies, EN 1987, le tableau montre la diversité des classes de revenus dont relèvent les chefs de ménage, dans l'habitat précaire, depuis les strates inférieures à 30 000 F CFA, jusqu'à celles équivalant (ou dépassant) 300 000 F CFA, soit environ dix fois le SMIG (21). La multiplicité des classes de revenu n'est pas un phénomène nouveau ici, circonscrits à quelques concentrations, si l'on se réfère aux résultats d'études passées (SEMA, 1963 ; US-AID, 1985). Elle dénote une élasticité des revenus, en même temps qu'elle donne la mesure des disparités économiques, y compris dans l'habitat précaire.

En effet, pour l'ensemble des propriétaires et locataires considérés, le revenu net moyen mensuel se situe autour de 73 664,5 F CFA, soit 2 fois le SMIG. Mais seulement un tiers parmi eux ont des revenus de niveau proche ou supérieur à la moyenne, dont 18,6% gagnent plus de 100 000 F CFA par mois (3 fois le SMIG). Environ deux tiers (65,4%) des chefs de ménage se situent au-dessous d'une classe comprise entre 70 000 F CFA et 79 999 F CFA, mais ici la majorité (51%) relève des classes de revenu comprises entre 30 000 F CFA et 70 000 F CFA.

Au total si l'on se réfère au SMIG, bloqué autour de 35 000 F CFA environ, depuis une dizaine d'années, ce sont 7 chefs de ménage sur 10 qui ont un revenu supérieur à ce seuil conventionnel ; 14,4% se situent à la limite du SMIG et 14,3% en dessous. Comme dans les quartiers d'Akromianbla, "Houphouët-Boigny" et Jeannot, où les revenus moyens s'établissent respectivement à 42 450 F CFA, 58 430 F CFA et 51 700 F CFA, c'est dans une classe de 42 000 F CFA à 53 000 F CFA que s'établit le revenu moyen des locataires et des propriétaires

21 SMIG : Salaire minimum interprofessionnel garanti. Il est de 33 279 F CFA par mois, sur la base mensuelle de 173,33 heures, soit un taux horaire de 191,40 F CFA. Ce taux est en vigueur depuis 1982, date où il a été valorisé pour la dernière fois.

enquêtés. Au bas de l'échelle des revenus en 1963, avec un revenu moyen de 15 550 F CFA, la position des chefs de ménage de l'habitat précaire dans la hiérarchie des revenus, n'a pas varié, en trente ans, selon un constat dégagé de l'abondante littérature sur Abidjan. Avec un revenu moyen estimé à 60 500F, les chefs de ménage de l'habitat "spontané" sont mieux nantis que ceux de l'habitat précaire (22).

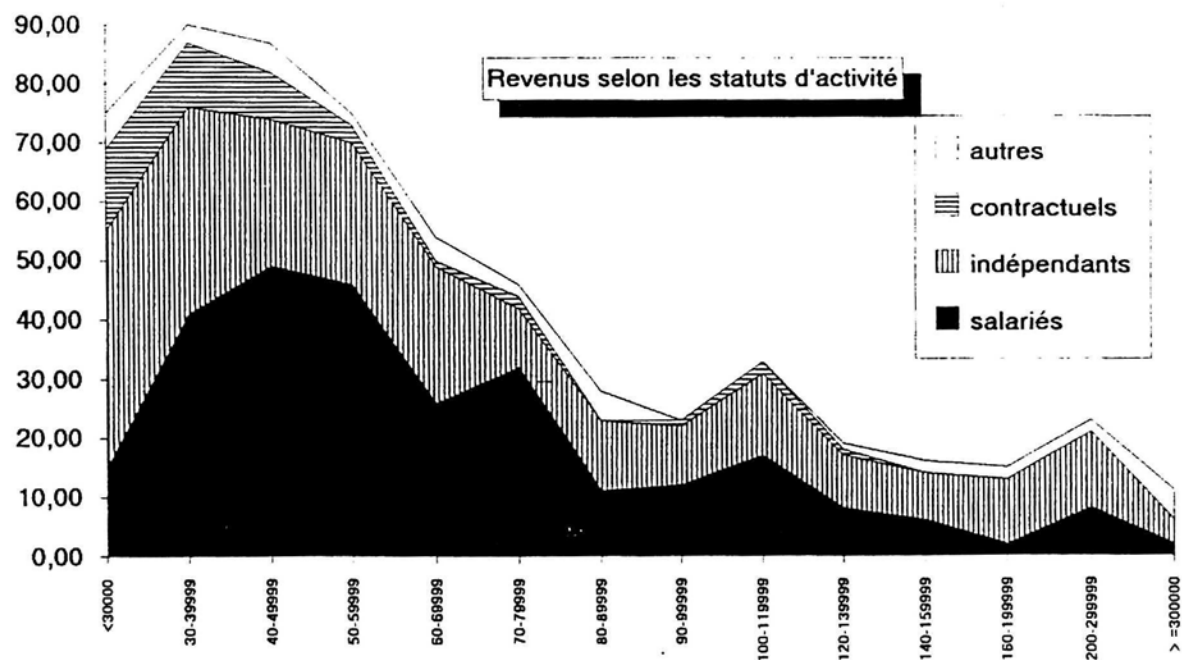
Plus anciens dans la ville, les propriétaires, dont une majorité détient des biens ou exerce des activités de rapport, disposent de gains légèrement supérieurs à ceux des locataires : le revenu médian des propriétaires s'inscrit dans une fourchette de 50 000 F CFA à 59 999 F CFA ; celui des locataires entre 40 000 F CFA et 49 999 F CFA. Et si 25% des locataires se situent dans une classe modale de 40 000 F CFA à 49 999 F CFA, on ne rencontre dans cette dernière que 13,8% des propriétaires. Si l'on considère les revenus dus à leurs activités principales, locataires et propriétaires se situent à des niveaux presque comparables. Cette situation "confortable" des locataires, toute chose étant égale par ailleurs, ne s'explique qu'en corrélation avec le faible taux d'inactifs observé. De plus, une majorité parmi eux, jouit du statut de salarié, ce qui assure une relative régularité de revenu. A l'inverse, c'est parmi les propriétaires que les proportions de "compressés", "contractuels" et "tâcherons", mais surtout de retraités, sont les plus importantes. Or ces différentes catégories sont soit sans ressources garanties, soit elles sont tributaires de pensions de montant dérisoire ou de gains épisodiques.

22 Pour une meilleure clarification, voir les caractérisations des habitats spontané et précaire avancées plus haut, au chapitre premier.

TABLEAU N° 51 : REVENUS (EN F CFA) SELON LES STATUTS D'ACTIVITE (620 PROPRIETAIRE ET LOCATAIRES, 1987)

	Salariés		Indépend.		Contract.		Autres		TOTAL	
< 30 000	15	5,5	40	16,8	14	32,6	6	15,4	75	12,6
30-39 999	41	14,9	35	14,7	11	25,6	3	7,7	90	15,0
40-49 999	49	18,9	25	10,5	8	18,6	5	12,8	87	14,6
50-59 999	46	16,7	24	10,1	3	7,0	2	5,0	75	12,6
60-69 999	26	9,5	23	9,7	1	2,3	4	10,3	54	9,0
70-79 999	32	11,6	10	4,2	2	4,6	2	5,0	46	7,7
80-89 999	11	4,0	12	5,0	-		5	12,8	28	4,7
90-99 999	12	4,4	10	4,2	1	2,3	-		23	3,9
100-119 999	17	6,2	14	5,9	2	4,6	-		33	5,5
120-139 999	8	2,9	9	3,8	1	2,3	1	3,1	19	3,2
140-159 999	6	2,2	8	3,4	-		2	5,0	16	2,7
160-199 999	2	0,7	11	4,6	-		2	5,0	15	2,5
200-300 000	8	2,9	13	5,5			2	5,0	23	3,9
plus de 300	2	0,7	4	1,7			5	12,8	11	1,8
TOTAL.....	275	100,0	238	100,0	43	100,0	39	100,0	595	100,0
%	46,2		40,0		7,2		6,6		100,0	

FIGURE 38



Si l'on se réfère aux statuts d'activité des enquêtés, l'élasticité des revenus est plus marquée chez les salariés et les travailleurs indépendants, qu'elle ne l'est pour les contractuels et les autres (non classés). Ces deux dernières catégories n'apparaissent pas en effet dans toutes les strates définies, la majorité des gens se situe au dessous d'une classe inférieure à 90 000 F CFA. Ainsi 91% des contractuels ne dépassent pas 80 000 F CFA de gain mensuel et parmi eux 44,3% n'ont pas le SMIG et 21% gravitent autour. Cette situation s'explique par le fait que les contractuels sont tributaires d'emplois irréguliers, à durée déterminée; ils sont rétribués à la tâche ou à la journée, et la majorité ne bénéficient pas des garanties des conventions collectives, ce qui les aurait rapproché du SMIG, comme c'est le cas pour les salariés. Les travailleurs occupés de façon régulière, salariés ou indépendants se situent au dessus de 30 000 F CFA, avec cependant une proportion plus élevée de salariés, 96,4% contre 79,4% des travailleurs indépendants.

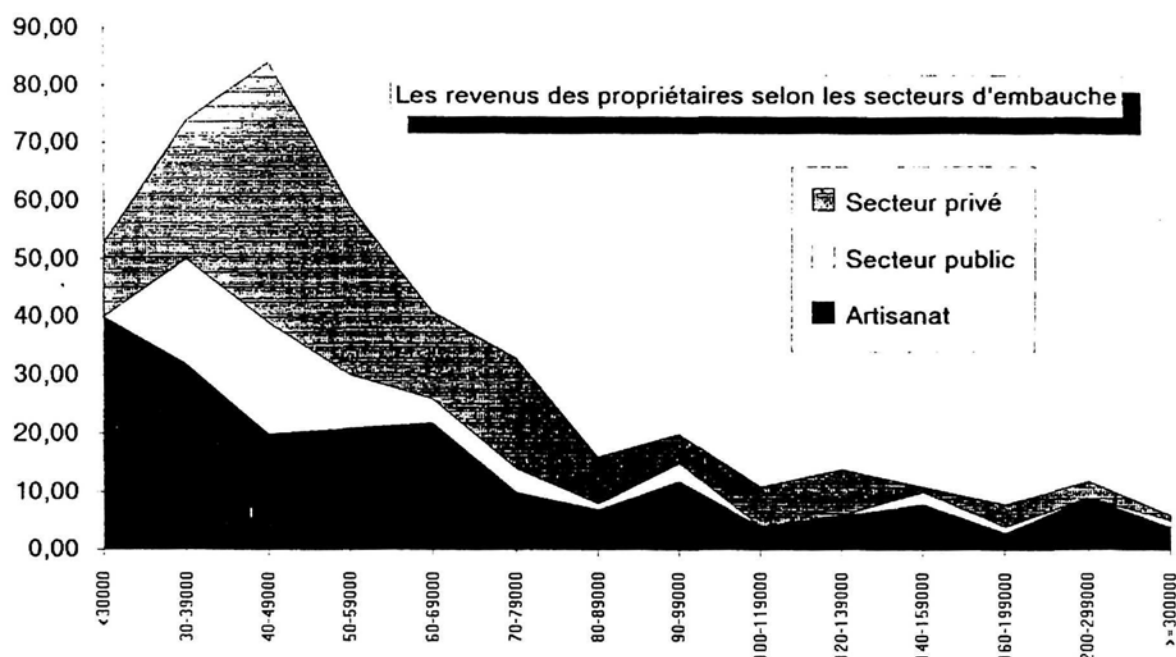
Ces niveaux de revenus peuvent être corroborés par ceux issus d'un croisement avec les secteurs d'emploi.

TABLEAU N° 52 : REVENUS SELON LE SECTEUR D'EMBAUCHE*

! Tranche de revenu !	Artisanat % !	Public % !	Privé % !
! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !
! Moins de 30 000 !	! 40 (20,2) !	! !	! 13 (7,1) !
! 30 000-39 999 !	! 32 (16,2) !	! 18 (28,6) !	! 24 (13,2) !
! 40 000-49 999 !	! 20 (10,1) !	! 19 (30,2) !	! 45 (24,7) !
! 50 000-59 999 !	! 21 (10,6) !	! 9 (14,3) !	! 29 (16,0) !
! 60 000-69 999 !	! 22 (11,1) !	! 4 (6,3) !	! 15 (8,2) !
! 70 000-79 999 !	! 10 (5,0) !	! 4 (6,3) !	! 19 (10,4) !
! 80 000-89 999 !	! 7 (3,5) !	! 1 (1,6) !	! 8 (4,4) !
! 90 000-99 999 !	! 12 (6,1) !	! 3 (4,8) !	! 5 (2,7) !
! 100 000-119 999 !	! 4 (2,0) !	! !	! 7 (3,3) !
! 120 000-139 999 !	! 6 (3,0) !	! !	! 8 4 4 !
! 140 000-159 999 !	! 8 (4,0) !	! 2 -3,2 !	! 1 (5,5) !
! 160 000-199 999 !	! 3 (1,5) !	! 1 1,6 !	! 4 (2,2) !
! 200 000-299 999 !	! 9 (4,5) !	! !	! 3 (2,7) !
! 300 000 et plus !	! 4 2,0 !	! 1 1,6 !	! 1 0 5 !
! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !
! TOTAL !	! 198 (100,0) !	! 63(100,0) !	! 182(100,0) !
! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !

* Propriétaires actifs uniquement

FIGURE 39



Par exemple chez les propriétaires, 36,4% des artisans, travailleurs indépendants, sont représentés en dessous de 40 000 F CFA ; cette situation correspond à celle de 36,5% des journaliers et autres retraités ; on y recense 30,2% des agents de l'Etat, et 20,2% des salariés du secteur privé moderne. Mais 17% des artisans ont un revenu équivalent ou supérieur à 100 000 F CFA, contre 14,5% des travailleurs du privé et seulement 6,4% dans le public. On constate une grande élasticité des échelles de revenus, dans l'artisanat ; une élasticité qui s'explique par le fait que les activités du secteur, nombreuses et variées, répondent à des niveaux de compétitivité très larges. En revanche, dans les secteurs public et privé, la relégation des chefs de ménage au bas l'échelle des rémunérations n'est que la conséquence logique de leur classification aux niveaux inférieurs des qualifications professionnelles.

Les stratifications économiques ainsi observées induisent-elles de la part des locataires et propriétaires considérés, des pratiques sociales économiques spécifiques dans la ville ? Ou au contraire, retrouve-t-on chez eux des phénomènes observés dans d'autres milieux ou certaines catégories de travailleurs, tels que les occupants des logements économiques, ou les salariés de l'industrie, par exemple ?

II - MEMBRES ET ANIMATEURS DE RESEAUX DE SOCIABILITE

De même que la famille élargie reste encore la structure familiale dominante et constitue un repère pour beaucoup de citoyens dans leur itinéraire urbain, la prolifération des associations et des réseaux de sociabilité constituent l'un des faits marquants de la vie sociale dans les villes africaines (Gibbal, 1974 ; Le Roy, 1991). Les réseaux de sociabilité sont l'objet d'un intérêt scientifique renouvelé, et en l'abordant ici, notre objectif est d'apprécier la pratique des populations étudiées dans ce domaine et cerner les motivations qui les justifient. D'autant que l'entretien des réseaux de sociabilité représente d'importants investissements, financiers ou non.

1 - Les réseaux de relations dans la ville.

Nous entendrons par réseaux de sociabilité, tous les circuits de relations sociales (amis, associations) dans lesquelles sont impliquées, à titre individuel, la population considérée. Que ce soit à travers la mobilité intra-urbaine

ou, comme on l'a vu chez les propriétaires, devant l'accès au terrain, plusieurs faits permettent de constater une emprise de ces réseaux sur les individus dans l'habitat précaire, comme dans les autres milieux d'habitat. En tenant ceci pour acquis, voyons la qualité des partenaires, ainsi que la nature des associations dont se réclament certains enquêtés.

- Amis et camarades hors du cercle familial

La plupart des chefs de ménage déclarent avoir des amis ou des camarades, en dehors du cercle de la famille stricto sensu. Mais la propension à lier des amitiés semble être a priori plus marquée chez les propriétaires, qu'elle ne l'est chez les locataires : 87,4% des propriétaires et 58,3% des locataires fréquentent des amis dans la ville.

Les provenances géographiques et culturelles interfèrent peu sur la propension à entretenir des amitiés ou non. Les étrangers sont aussi impliqués dans les réseaux d'amitié (80%) que les Ivoiriens indifféremment de leurs origines ethniques (84,8%). Toutefois, d'après leurs déclarations, les locataires non ivoiriens semblent un peu plus ouverts aux amitiés que leurs voisins nationaux.

Le nombre d'amis "vrais" ne dépasse pas 2, pour les trois quart des chefs de ménage ; 23% ont 3 amis ou plus. Si ces amis sont du même sexe que les chefs de ménage, ils ne sont pas toujours originaires des mêmes aires géographiques ou culturelles. Ainsi 49,2% des propriétaires viennent d'un village différent de celui de leurs amis. Par ailleurs, 56,6% des propriétaires et 68,4% des locataires ont leurs amis dans un quartier différent ; et ils ne sont que 21,5% à travailler ensemble avec ce(s) dernier(s).

Inter ou intra-ethnique, l'amitié est définie comme un lieu commun, sinon une exigence, de la vie citadine. Ceux qui ont des amis apprécient ces relations à la fois comme un moyen et un signe d'une insertion urbaine réussie. Car

les relations établies et entretenues hors du cercle familial ouvrent, en les diversifiant, de nouveaux cercles de solidarité. Telle est par exemple l'idée de Bayou (de l'ethnie Daffi du Burkina Faso), qui, revendiquant sa fidélité à quatre amis d'ethnies Baoulé, Gouro, Samogo et Sénoufo, prévient *"qu'un homme ne doit pas rester seul, parce qu'on ne sait jamais l'avenir"*. Doit-on déduire de cette argumentation, largement entendue lors des enquêtes, que ceux qui n'ont pas d'amis ont un attachement marqué pour la solitude où qu'ils se suffisent à eux-mêmes ? Comme Bayou, ceux-ci non plus ne manquent pas de justifications à leur attitude. Tra Bi qui a eu *"pas mal d'amis par le passé"*, évoque, quant à lui, ses *"trop nombreuses déceptions avec les amis"* ; d'autres redoutent *"les mauvaises fréquentations"* ou arguent de leur *"pauvreté"*, pour marquer leur fermeture à toute relation individuelle privilégiée avec des personnes étrangères à leur cercle de parenté familiale. Le guéré Oula *"ne connaît personne à Abidjan, en dehors de ses deux frères et de sa soeur, restés à Attiécoubé"*. En fait il n'a *"jamais été attiré par les affaires de camaraderie"* parce qu'il est *"pauvre"*. De plus selon lui, *"Abidjan est une ville trop grande, où il y a beaucoup de faux types"* ; Oula ne tient pas à être mêlé, par le fait de ses fréquentations, à des *"histoires de vol, d'argent"*, autrement dit, à des phénomènes de dérive qui pourraient lui être fatales. Atta, un Agni, reprend les mêmes arguments qu'un migrant Sénoufo, suivi il y a vingt ans par Gibbal dans une cour commune de Nouveau Koumassi, sur son ouverture mesurée aux relations inter-personnelles : *"quand on est pauvre et qu'on rend visite trop souvent, les gens croient que c'est pour mendier. Je préfère donc rester dans mon coin plutôt que d'aller chercher des amis partout..."* Mais la pauvreté de Atta n'est pas une entrave à son *"militantisme"* actif au sein de l'association des Agni, dans son sous-quartier, au même titre que Bayou, un *"homme ouvert"*, membre du comité Daffi de son quartier.

- La permanence des groupements associatifs.

Sur le plan associatif par contre, 51,1% des locataires et propriétaires déclarent n'appartenir à aucune association. Mais les locataires sont plus distants (deux tiers d'entre eux ne sont membres d'aucune association) que les propriétaires parmi lesquels 55,2% sont membres de mouvements associatifs. Ceux qui adhèrent à des associations (48,9%) sont représentés au sein de 7 types de groupements, définis en fonction des bases de leur constitution : association "villageoise" recrutant les ressortissants d'un même village "expatriés" en ville ; associations à base sous-préfectorale ou départementale, ouvertes aux seuls originaires d'une circonscription administrative déterminée ; association fondée sur l'appartenance ethnique et drainant sur cette base de parenté ; groupements de femmes, organisations d'intérêts professionnels, corporatistes (syndicat), groupement religieux.

Mais les locataires et les propriétaires sont plus attirés par les associations à base territoriale villageoise (28,6%), régionale ou nationale (33,2%), ou ethnique (29,4%) que par celles fondées sur des intérêts "urbains" stricto sensu. Ainsi, seulement 8,7% des chefs de ménage sont membres de groupements à base corporatiste, tandis que les tontines, association d'épargne assez bien implantée dans les usines ou les administrations, semblent avoir du mal à s'imposer dans les quartiers (23). Mais ces associations attractives, véritables ponts entre les sociétés villageoises et leurs membres "happés" par la ville, mobilisent d'avantage les nationaux que les étrangers.

La direction et le contrôle de ces organisations échappent aux habitants de l'habitat précaire, puisque près de 60% des adhérents se définissent comme de "simples membres" de leur association. Les explications de ce constat

23 Malgré la présence de nombreux comités ethniques, comme nous le constaterons plus loin, aucun chef de ménage ne déclarent appartenir à ces groupements.

peuvent être recherchées, d'une part dans l'aire de recrutement de ces organisations ; d'autre part, dans leurs champs d'intervention privilégiés, sans négliger les statuts socio-économiques des enquêtés.

Les aires de recrutement et d'influence diffèrent d'une association à l'autre, en fonction des bases de leur constitution. Par exemple, Kouyo est membre de l'Association des Ressortissants de Danané à Abidjan, mais le comité qu'il dirige ne regroupe que des Yacouba liés par leur appartenance à un même quartier, Dépôt III-IV. Le béninois Settié, rend visite à ses compatriotes dirigeants de l'association des béninois, section de Koumassi. Mais cet ancien collaborateur du chef du quartier Zoé-Bruno, s'identifie plus au comité territorial de ce quartier qu'au "mammoth", incarné par l'Association des béninois d'Abidjan, qui "ratisse" sur une aire géographique plus vaste. La situation de Kouyo est celle observée par la majorité des familles ethniques représentées, tandis que dans les milieux d'étrangers, la pratique de Settié est la plus répandue. En fait, les chefs de ménage s'identifient mieux à ces associations qui, tout en recrutant sur des bases ethniques, régionales, ou nationales n'en sont pas moins des associations de quartiers, au regard de leurs champs d'influence. Pour autant l'intérêt manifesté à l'égard des "micro" organisations, ne se traduit pas par un rejet des "grandes" associations de "Ressortissants", celles-ci recrutant à l'échelle de l'agglomération, parfois de tout le pays. Les chefs de ménage se mettent en retrait pour une large part, parce qu'ils se considèrent comme étant de conditions modestes, et donc incapables de conduire des organisations. En effet celles-ci ont des objectifs qui débordent le cadre de la ville. L'animation de ces réseaux exige beaucoup de moyens que seules les personnes relativement aisées ou qui ambitionnent les pouvoirs, peuvent s'efforcer de mobiliser.

Sur les objectifs de leurs différentes associations, les chefs de ménage alignent pêle-mêle, la "*solidarité*", "*l'aide en cas de problèmes ou de malheur*", tels le chômage, la maladie ou les décès, des fléaux imprévisibles, auxquels "les petits" pensent être les plus exposés. La vocation sociale de ces associations, amplement signalée dans la littérature, reste la base de leur succès, selon 78,6% des adhérents. Le champ spatial des prestations sociales de ces organisations, reste les villages et régions d'origine des membres associés. Mais "le développement du village" ou de la région, objectif principal des "associations de Ressortissants", n'est clairement affiché que par 12,2% des chefs de ménage enquêtés. Cette motivation n'emporte pas le réflexe spontané "des simples adhérents", comme Dubresson et Vidal purent l'observer en milieu manufacturier ou chez les "cadres, urbanistes de l'intérieur". En fait dans ce milieu de l'habitat précaire, tout laisse penser que beaucoup de chefs de ménage sont plus attirés par leurs intérêts personnels que ceux de leur groupe d'origine. Alors que ces quartiers constituent l'aire d'influence de certaines associations, selon 24% des membres associés, seulement 2,2% des chefs de ménage motivent leur adhésion par le développement de ces derniers.

Mais la non appartenance aux instances de commandement, pas plus que les charges de responsabilités, ne dispensent dirigeants et adhérents de toutes obligations à l'égard des formations associatives. Ainsi, les associés sont astreints aux paiements de cotisations mensuelles pour assurer le fonctionnement de ces organisations, outre l'obligation de participer aux réunions et autres cérémonies de leurs mouvements respectifs. Le Nigérian Mesansou cotise 400 F CFA mensuellement pour l'Association des Yorouba Baptiste, une organisation à vocation religieuse. Mais Touré, locataire à Gobélé, cotise théoriquement 1500 F CFA par mois, dont 1000 F CFA pour l'association de Ressortissants de la sous-préfecture de Kong, et 500 F CFA pour l'Union des jeunes de cette ville.

Par-delà leurs conditions économiques modestes, les chefs de ménage des quartiers d'habitat précaire semblent pleinement intégrés dans l'environnement social urbain ; ils adhèrent aux normes et espaces de sociabilité générés par la ville. Les associations sont d'autant "attractives" qu'elles restent reliées aux aires villageoises ou ethniques d'origine. Tremplin pour les aspirants à l'ascension sociale et économique, dans les classes moyennes (24), l'appartenance à l'association villageoise reste pour ces habitants de l'habitat précaire, le moyen de se prémunir contre toute attitude de rejet de la part du milieu d'origine (25). Quoi qu'il en soit les chefs de ménage étudiés ici ne peuvent pas se dérober devant l'appât que constituent les offres de solidarité, dans un univers urbain fait d'inconnus. Mais si les circuits relationnels ont fait la preuve de leur efficacité devant certaines situations, notamment l'accès des migrants au marché de l'emploi ou plus fréquemment encore, l'accès au logement (26), qu'en est-il devant les besoins d'argent, quasi chroniques, chez certains locataires et propriétaires ? La promiscuité de la vie des cours engendre son cortège de heurts, de frictions et de palabres entre voisins, de même qu'il en existe dans les ménages. Quelle part prennent les réseaux d'amitiés et d'associations dans la gestion de tels "conflits" ?

24 Bayart J. F. : *L'Etat en Afrique ou la politique du ventre*.

25 Dans de nombreuses régions de Côte-d'Ivoire, les chefs de village sont de plus en plus désignés parmi les citadins des classes moyennes. Tous les chefs de cette catégorie ne sont pas des retraités, beaucoup sont en activité et travaillent à Abidjan.

26 Agier M. : *Commerce et sociabilité, les négociants soudanais du quartier Zongo de Lomé*, ORSTOM 1983 ; Canel et al, 1985 op cit.

2 - Les enjeux de la sociabilité : les aides mutuelles

- Les amis et les employeurs dépanneurs financiers.

Dans la liste des besoins qui donnent lieu à l'appel à la solidarité des réseaux de relations citadines, c'est dans le domaine financier que la demande d'une assistance est plus fréquemment exprimé. Au cours des 12 derniers mois qui ont précédé nos enquêtes, 85,8% des propriétaires et 68,3% des locataires ont demandé une aide financière ; et la plupart (88,3%) l'ont fait en moyenne 2 fois. Parmi les justifications de ces demandes d'aides financières, *"les problèmes de maladie"*, *"le manque de nourriture"*, *"l'écologie des enfants"*, *"les aides à la famille"* et *"les funérailles"* sont les thèmes les plus fréquemment évoqués. L'amélioration du cadre de vie des intéressés ou le financement d'investissements productifs, apparaissent rarement ici, sauf dans une douzaine de cas, pour acquérir des matériaux de construction. Ces différents motifs évoqués en particulier les dépenses de santé ne justifient ces demandes d'aide que devant les défaillances structurelles des services publics dans ce domaine. Il est vrai que les chefs de ménage considérés ont des revenus modestes pour la plupart d'entre eux, mais les gens sont obligés de s'endetter parce que le système capitaliste en crise n'a ni la volonté ni les moyens d'assurer les services sociaux et d'éducation nécessaires à la reproduction des forces sociales. Tous les réseaux de sociabilité, les associations, les amis, la famille, ont été mis à contribution. Mais les aides sont venues plus fréquemment des employeurs et des amis, que des milieux associatifs identifiés (27). Cette catégorie de pourvoyeurs relevant du milieu professionnel est relayée par la famille, nucléaire ou élargie, sollicitée par près de 40% des nécessiteux ; peu de personnes ont demandé ce type d'assistance à leurs associations (9.4% %). Quelques locataires et propriétaires ont

27 Dans l'entreprise, l'aide est prise dans la "caisse noire", tandis que 17,6% bénéficient d'une "aide" de l'employeur, sous forme d'acompte sur le salaire mensuel.

sollicité des voisins de cours, des usuriers, ou des banques, mais ces recours ne relèvent pas des circuits habituels.

Le désintéressement des enquêtés par rapport à ces deux circuits, s'explique d'une part, par les conditions d'accès et de remboursement, d'autre part elle renvoie aux circonstances et aux motivations qui poussent les chefs de ménage à rechercher en permanence de l'aide financière. Le prêt usuraire est une activité lucrative dans laquelle excellent massivement des commerçants d'origine nigériane. Leur clientèle est constituée essentiellement de fonctionnaires, car ceux-ci ont un accès facile aux crédits à la consommation. La pratique consiste pour les agents à acheter dans des magasins agréés par leur employeur (l'Etat) les marchandises désirées, des appareils électro-ménagers la plupart du temps. Le fonctionnaire qui a besoin de liquidité cède les appareils ainsi achetés à un commerçant qu'il a préalablement repéré, contre de l'argent frais ; cette somme représentant parfois le quart ou la moitié du crédit initial. Dans ce système, un employé qui a besoin de 80 000 F CFA, peut accepter une créance de 200 000 F CFA à 300 000 F CFA, ce qui correspond à des taux usuraires de 250% à 375%. Le recours aux usuriers est une solution extrême, qui ne s'impose que devant certaines situations, telle celle connue par Diomandé, pour la scolarisation de ses enfants.

Diomandé, gardien domicilié à Gobélé, a souvent demandé un peu d'argent à ses amis pour finir le mois. Mais à la rentrée universitaire d'octobre 1987, il a la désagréable surprise d'apprendre que ses deux enfants, bacheliers et orientés à l'université, n'ont pas de bourse de l'Etat. Le salaire mensuel de ce père de sept enfants, tous scolarisés, ne dépasse pas 57 000 F CFA. Diomandé qui comptait sur les bourses des deux étudiants, pour l'aider à supporter le poids financier de la scolarité des plus jeunes enfants, doit revoir tout ses plans. Le prêt de 100 000 F CFA obtenu auprès de son employeur, suffit à peine à payer les frais d'inscription des deux aînés à l'université. Aussi, Diomandé a-t-il hypothéqué sa cour pour 150 000 F CFA

emprunté à un usurier.

Déterminés par les motifs de la demande, les montants des aides financières reçues par les circuits habituels sont généralement faibles, moins de 10 000 F CFA dans la majorité des cas révélés. D'après la reconstitution des éléments d'une enquête pour le compte de l'US-AID, auprès des résidents de l'habitat précaire, le montant cumulé des aides reçues, n'atteint pas 35 000 F CFA dans l'année, pour 67% des bénéficiaires. Un tiers de ces enquêtés ont des aides supérieures à cette somme, dont 26,4% sont concernés par une tranche au-dessous ; 6,6% dépassent ce niveau (US-AID, 1987). Ce niveau des aides s'explique également par la nature des donateurs, mais aussi par la capacité d'endettement limitée, pour nombre de ces demandeurs. Les amis et les parents qui viennent au secours sont en effet du même statut socio-économique, et ont donc des moyens financiers limités. Lorsqu'il s'agit des employeurs, ils ne peuvent pas dépasser un certain niveau d'endettement de leur salarié, ceci pour tenir compte des salaires de l'intéressé.

Le fait que le milieu du travail recueille près de 40% des réponses positives devant les problèmes pécuniaires, n'entrave d'aucune manière le bien fondé de ces associations, d'après Sanfo P. et Loukou Y. qui sont membres d'associations villageoises. Tous les deux apprécient ces organisations comme étant de véritables institutions de prévoyance et de protection du "Ressortissant", dans la ville, même s'ils préfèrent *"régler leurs petits problèmes d'argent avec des amis ou des frères"*. Loukou pense que les motifs pour lesquels il lui arrive de solliciter des aides financières ne relèvent pas du domaine des compétences de son association. D'après ce propriétaire, *"il suffit d'aller voir les gens pour leur demander de te dépanner avec 3000 F ou 4 000 F, pour que ton nom traîne dans tout les quartiers, même au village"*. Sanfo, lui, a remarqué que les gens font des différences dans l'association.

On ne s'intéresse pas à tes problèmes d'argent, quand tu es un petit pauvre. Il est donc inutile d'aller pleurer devant les gens quand tu as un petit problème, pour payer la nourriture ou parfois même les ordonnances. Ici au quartier, je suis bien avec mes voisins, donc nous nous rendons de petits services pour finir le mois, soit avec un 2 000 F CFA, 3 000 F CFA, et ça reste entre nous".

- Les amis et la famille : gestionnaires des palabres.

La solidarité n'est pas d'ordre financier uniquement, le fonctionnement de la société et la régulation sociale ont besoin d'autres formes de manifestations de la solidarité.

L'assistance des parents et des amis prend de multiples formes et s'exprime dans des domaines divers, mais les domaines les plus fréquemment évoqués sont le règlement des conflits familiaux, l'emploi et le logement. Dans ce domaine il faut rappeler que le rôle de médiation que jouent ces relations, amis, camarades et autres dans l'acquisition des terrains ou chez les locataires, pour leur accès au logement.

Lorsqu'ils sont confrontés à des tensions ou des conflits dans leurs foyers, ou d'autres problèmes graves, locataires et propriétaires cèdent la préférence aux réseaux d'amis mais surtout aux parents, pour aider à les réguler. Dans ce domaine les voisins de cours sont parfois aussi sollicités que la famille. Epargnés sur le terrain de l'assistance financière, les notables et autres "vieux" qui "trônent" à la tête des associations ou des comités de base de l'ex-parti unique, le PDCI, interfèrent dans le règlements des conflits, d'après 10,7% des locataires et propriétaires aidés. Si l'enjeu des associations de citoyens, plutôt d'ordre communautaire qu'individuel, se situe hors de la ville (Gibbal, 1974 ; Dubresson et Vidal, 1991), ces dernières restent néanmoins sensibles au prestige de leurs groupes. Quand Tanoh P. manutentionnaire au port, a eu "*un coup dur au travail*" (accusé de

vol), c'est l'association qui a mis à contribution ses membres bien placés pour arrêter la procédure d'incarcération le concernant. Comme Tanoh, 16% des propriétaires et 9% des locataires ont pu bénéficier du soutien de leurs associations pour dénouer des conflits, apaiser des tensions. Mais c'est sur le terrain de l'organisation des funérailles que l'assistance des associations est plus connue et plus forte, comme on en trouve des illustrations avec Vidal (1986) et Dedy Sery (1990).

Par ces différentes formes de transferts qu'ils occasionnent et procurent aux enquêtés, les réseaux de sociabilités constituent un élément important de l'organisation de la vie sociale du citoyens. Ils interfèrent par ailleurs sur les comportements économiques dont il convient maintenant de cerner les autres composantes ainsi que leurs poids respectifs, dans les budgets des enquêtés.

III - PRATIQUES ECONOMIQUES DES CHEFS DE MENAGES

Les pratiques économiques sont analysées ici selon trois considérations. D'une part la structure des dépenses qui permet d'apprécier la nature des besoins et des charges qui pèsent sur les enquêtés, et dans ce cadre, le poids des différents chapitres et les pratiques spécifiques qui en découlent. D'autre part l'on s'intéressera aux attitudes observées face à l'épargne et à l'investissement dans la consommation de biens durables. En effet de même que l'immobilier, certains biens durables représentent une forme de capitalisation.

1 - La structure des dépenses

Les propriétaires et les locataires qui vivent dans l'habitat précaire ont les mêmes besoins et les mêmes charges incompressibles que les autres citoyens. Ainsi, ils dépensent pour la nourriture, le logement, la santé, les transports, l'éducation des enfants, l'habillement ; ils aident la famille.

Le poids des dépenses consacrées à ces charges et besoins diffère d'un chapitre à l'autre (Cf. tableau 53). La primauté des "problèmes alimentaires" parmi les motifs de la demande d'aide peut être corroborée ici par la place qu'occupe ce chapitre dans les dépenses principales des chefs de ménage. Alors qu'il ne représente 49,5% des dépenses des ménages (76 253 F CFA) abidjanais en 1985 et 43% de celles des chefs de ménage en 1989, le taux des dépenses consacrées à l'alimentation atteint respectivement 57% et 44% (US-AID, 1985 ; Koulibaly et al, 1993) pour les populations correspondantes dans l'habitat "spontané" et l'habitat précaire. Ces rapports sont confirmés par les résultats d'une autre enquête de l'US-AID en 1987, qui montrent un taux de 58,4% pour les chefs de ménage de l'habitat précaire. Comportant le loyer, les dépenses de logement intègrent les charges d'eau, d'électricité, et de pétrole pour l'éclairage. L'ensemble représente 14,3% des dépenses courantes des ménages dans l'habitat "spontané", soit légèrement plus que dans l'habitat précaire (12,6%). En effet ici, le loyer représente plus de 85% des dépenses consacrées au logement, l'électricité qui représente une part importante des charges étant inexistante dans la majorité des logements (Cf infra). Le logement est ainsi le second poste de dépenses important, devant les transports, rubrique à laquelle était consacré 10,8% des dépenses soit un taux supérieur à celui relevé auprès des occupants des cours (6%) ou de l'habitat économique (6,8%). Parmi les autres rubriques, les dépenses d'éducation (5,4%) sont plus importantes que celle consacrées à l'habillement (3,8%), lesquelles pèsent légèrement plus que les dépenses de santé

(3,7%), mais nettement moins que les aides à la famille (4,8%).

TABEAU N° 53 : PRINCIPALES DEPENSES DES CHEFS DE MENAGE (EN F CFA EN 1985 ET EN 1987

! Rubriques	Dépenses mensuelles en F CFA			
!	Hab. Spont.!	%	Hab. préc.!	%
! Alimentation	! 29 000	! 57,0	! 24 280	! 58,4
! Logement	! 7 350	! 14,3	! 5 236	! 12,6
! Transport	! 6 000	! 11,7	! 4 500	! 10,8
! Education	! 3 187	! 6,2	! 2 423	! 5,8
! Habillement	! 2 500	! 4,9	! 1 600	! 3,8
! Santé	! 1 000	! 1,9	! 1 511	! 3,7
! Aide à la famille	! 2 083	! 4,0	! 2 200	! 4,8
! TOTAL	! 51 420	! 100,0	! 41 614	! 100,0

Sources : USAID, 1985 et 1987.

L'habitat précaire est ainsi le milieu où la part de revenu consacrée aux dépenses est la plus élevée (28), avec un fort taux de dépenses alimentaires. Malgré son poids dans les dépenses, les sommes allouées à l'alimentation ne suffisent pas toujours à assurer un nombre équilibré de repas à tous les membres dans les ménages. Isidore Koména dépense mensuellement 62% de ses revenus, estimés à 37 000 F CFA. Ces dépenses comprennent 8 000 F CFA à 10 000 F CFA, pour l'achat d'un sac de riz, 15 000 F CFA qu'il donne à son épouse, pour l'achat des condiments, du charbon et de l'eau. Sur les 14 000 F CFA qui lui restent, Komenan réserve quotidiennement 75 F CFA ou 100 F CFA au fils de 13 ans qui,

28 A titre de comparaison, les dépenses principales absorbent 66,3% des revenus des ménages dans l'habitat évolutif contre 58,3% dans le type économique et 41,3% dans le résidentiel ; les dépenses alimentaires représentant respectivement 35,7%, 29,3% et 17,4%. On peut observer que ces écarts ne sont pas compensés sur d'autres chapitres, tant il est vrai que les dépenses de logement sont légèrement importantes dans les habitats économiques (12,9%) et évolutifs (14,4%). Mais les dépenses de transport occupent un pourcentage de plus en plus important dans le budget des ménages lorsque l'on passe des strates d'habitat résidentiel aux strates d'habitat spontané.

fréquentant à Treichville, ne rentre pas à la maison à l'heure du déjeuner. Komenan n'a pas les moyens d'offrir un titre de transport à son fils, et comme beaucoup d'écoliers d'Abidjan qui sont scolarisés loin de leur domicile, le fils de Komenan rentre tard de l'école tous les soirs, après 18 h. En effet, ces jeunes enfants empruntent l'autobus mais n'ont pas de titre de transport. En l'absence de contrat explicite entre la SOTRA et les parents d'élèves, emprunter le bus relève d'un véritable parcours de combattant. Le sort des écoliers est laissé à l'appréciation des receveurs et des contrôleurs qui les tolèrent ou non à bord des véhicules en fonction de leur humeur variable selon les moments. Komenan n'a pas un plat de prédilection pour le déjeuner. Il se contente fréquemment d'une "mesurette" d'arachides bouillies, de maïs, ou d'un bol de bouillie de riz ou de mil, acheté à des vendeuses spécialisées devenues de fidèles pourvoyeuses du petit monde des garagistes regroupés sur le même périmètre que Koména. Mais à Vridi-Canal, en attendant le milieu de l'après midi pour démarrer la préparation de l'unique repas familial, les quatre autres mangent une ou deux fois selon les disponibilités financières de la mère. Pour ce repas qui constitue le déjeuner, les enfants mangent (seul ou partagent avec la mère) du pain, de l'attiéké, des galettes, de l'alloko (frites de banane plantain), du placali (pâte de manioc ressemblant à la polenta italienne). Ces plats sont généralement achetés à des vendeuses dans le quartier. Au repas du soir les Komenan mangent du riz ou du foutou d'igname, qu'ils accompagnent d'une sauce composée de légumes et de "cube maggi", auxquels madame Koména ajoute du poisson ou de la viande, selon les moyens du moment ou les circonstances. Mais souvent l'épouse de Komenan fait des dépassement sur le budget de 500 F CFA alloué au déjeuner des enfants, aux dépenses pour la sauce, l'eau et le charbon. Komenan doit alors essayer de trouver une rallonge, ce qui ne l'enchant guère, car cette situation l'oblige à solliciter de l'aide à des amis, à des camarades. En 1988, Koména devait plus de 78 000 F CFA à des camarades et à son logeur. Sa dette dure depuis plus de deux ans au moins. Il

prend de bonnes résolutions, mais la modicité des gains (35 000 F CFA à 40 000 F CFA selon les saisons) liée au rythme irrégulier de son travail, ne lui permet pas d'apurer cette dette qui le travaille. Il est condamné dans une spirale d'endettement chronique.

Mais malgré ces difficultés, aucun chapitre de dépenses ne lui paraît compressible, surtout pas les aides aux parents et aux amis, ou encore ses obligations dans l'association des ressortissants de son village.

- Les aides dispensées : le juste retour de l'ascenseur

Bien qu'elle ne représente que 3,2% des dépenses, l'aide à la famille revêt une importance primordiale qui vaut qu'on lui accorde une attention aussi importante que les dépenses d'alimentation. Vécue généralement comme une contrainte, l'aide distribuée est un élément de la reproduction sociale. Le fait de vivre dans l'habitat précaire ne dispense pas les habitants concernés des pressions qui émanent des nombreux réseaux de sociabilité dont ils relèvent, dans la ville. Aussi ces propriétaires et locataires sont-ils tuteurs, famille d'accueil de jeunes enfants qu'ils hébergent à la demande des parents biologiques. D'autres sont des hôtes de parents qui séjournent en ville durant plusieurs mois, parfois sans motifs valables, d'après Bema cuisinier au campus universitaire de Cocody, qui vit à Gobélé.

Il y a deux ans, la soeur aînée de Bema, profitant de l'hospitalisation de leur père à Abidjan, est restée plus de trois mois chez son frère cadet, alors que le père avait regagné le village pour la convalescence. Bema n'apprécie guère ces genres de visite, qui obèrent les 38 000 F CFA mensuellement consacrés à la nourriture et aux charges de logement (sur un revenu de 55 665 F CFA dont 7 000 de revenu locatif). Ayékoè, le voisin de Bema partagent le même sentiment, mais comme beaucoup de citoyens en Afrique, les deux Bema avouent être incapables de se fermer à cette forme de sollicitude de la famille, même si elle leur

paraît abusivement exploitée ou financièrement coûteuse. La crainte de s'exposer à des représailles par la famille les oblige à supporter longtemps encore de tels visiteurs. Bema est en revanche moins dur envers ses amis et collègues qui, pourtant, lui demandent souvent de petits crédits.

De même que Bema et Ayékoè, le Baoulé N'guessan et Tinga, le Burkinabé, beaucoup de chefs de ménage enquêtés viennent en aide à des amis, des compatriotes, des parents ou des voisins. N'guessan, carreleur tâcheron, consent des aides à ses camarades et amis, sous forme de dons, quand il s'agit de *"petites sommes, c'est-à-dire de l'ordre de 1 500 à 2000 F CFA"*. Pour montrer l'importance qu'il attache à cette forme de solidarité entre camarades, mais aussi entre voisins, N'dri qui est chauffeur au CNOU, a dû demander le mois dernier une avance de 12 000 F CFA sur son salaire qui ne dépasse guère 45 000 F CFA. L'épouse du voisin, qui est devenu maintenant plus qu'un frère pour N'dri est tombée gravement malade, et le montant des ordonnances accumulées atteint 28 000 F CFA. Les 12 000 F CFA avancés par N'dri ont permis d'acheter une partie des médicaments prescrits.

Ces réseaux ne sont pas tous citadins seulement, bien que la majorité des gens aidés par les enquêtés se trouvent à Abidjan. Les chefs de ménage viennent en aide à des parents restés au pays, ou au village. Tra Bi Z. un tôlier qui vit de petits contrats déclare être le *"seul soutien financier"* de sa famille. Il doit à ce titre se *"débrouiller tous les mois ou tous les deux mois, pour envoyer de l'argent à ses parents demeurant au village"*. Cette assistance financière aux parents lui coûte en moyenne 3 000 F CFA par mois, soit un niveau plus élevé qu'aux dépenses qu'il consacre à l'achat d'eau potable. Mais les petits "crédits de soudure" ne sont que l'une des formes de l'assistance apportée aux membres des différents réseaux de sociabilité. Et l'évaluation qui en est faite lors des enquêtes a tout juste le mérite d'en situer la portée économique, mais elle ne rend pas suffisamment compte de son étendue et de ses contraintes. Sous ses formes non financières, l'aide consiste en des

échanges de services, en des dons en nature, par exemple une offre de nourriture. Toute la durée de la maladie de sa voisine, la femme de Oula G. un guéré employé municipal, N'dri et les siens ont pris en charge la famille de Oula, pour la nourriture, la garde et les soins des deux enfants de 3 et 7 ans. L'aide ainsi apportée par les N'dri comporte une troisième dimension de la solidarité : l'assistance morale.

Plus souvent encore, certains chefs de ménage, surtout dans le milieu des propriétaires, sont commis par des compatriotes, des "petits frères", des amis, ou des voisins pour arbitrer des palabres, d'autres, pour officier des cérémonies ponctuant des événements heureux ou malheureux tels mariages, baptêmes, funérailles. Ces formes en particulier les deux premières, sont beaucoup plus développées dans l'habitat précaire qu'elle ne le sont dans les autres. Ceci tient à l'importance des habitants de religion musulmane dans ces quartiers, pour lesquels ces cérémonies constituent des prolongements des devoirs du fidèle. Lassané n'est pas un Iman, mais son âge, son ancienneté dans la ville, et sa sollicitude envers ses jeunes compatriotes font de ce modeste manoeuvre un personnage respecté dans la communauté burkinabè. Ainsi, il se rend tous les mois à Port-Bouet, à Gonzaville, à Marcory San Fil, ses anciens domiciles, ou à Anono, à Blockosso et à Anyama où vivent ses jeunes frères ainsi que des amis de longue date. Lassané honore de sa présence diverses cérémonies auxquelles il est souvent convié, ou tout simplement ses amis et ses parents qu'il visite ainsi. Dans le décompte de ses dépenses Lassané estime le coût de ces déplacements dûs aux relations plus élevé que les 35 000 F CFA qu'il dépense mensuellement pour se rendre à l'usine qui l'embauche à Biétri.

En consacrant ainsi parfois la presque totalité de leurs ressources aux charges incompressibles, et l'entretien des réseaux de solidarité, les habitants de l'habitat précaire peuvent-ils réaliser quelque épargne, et si oui sous quelle forme et selon quelle modalité ?

2 - L'épargne et les investissements durables

- Sur l'épargne des chefs de ménage

Si l'existence d'une population d'épargnants au sein des occupants de l'habitat précaire apparaît dans la plupart des enquêtes urbaines (US-AID, 1985 et 1987 ; Koulibaly et al, 1993 ; Bagré, 1982), la place prépondérante de l'épargne comme principale source de financement des baraques, permet de valider ce constat (Cf supra).

La plupart des locataires et propriétaires qui vivent dans l'habitat précaire déclarent facilement qu'ils réalisent une épargne. Mais obtenir d'eux, qu'ils en précisent les formes, la régularité, ou les montants des dépôts, demeure une exigence difficile à satisfaire. Comme pour les revenus, l'enquête est partagé entre deux attitudes opposées : d'un côté il surévalue ses possibilités pour se valoriser aux yeux de l'enquêteur, de l'autre il les sous-estime délibérément, pour démontrer sa misère ou sa pauvreté, termes couramment utilisés par nos interlocuteurs.

Une proportion de 40 à 60% de chefs de ménage épargnent, selon les sources, soit un pourcentage moins élevé que les taux d'Abidjan et des autres milieux d'habitat (29). La propension à épargner est moins forte chez les propriétaires que parmi les locataires, d'après une enquête effectuée pour le compte de l'US-AID (1987), puisque 66,5% de ceux-ci déclarent réaliser "une petite épargne", contre 57% chez les propriétaires. Mais si l'on compare ces données aux résultats d'enquêtes ultérieures, cette tendance générale connaît une inflexion. Ainsi en 1989, plus de la

29 En 1985 72,3% des ménages peuvent épargner à Abidjan, ces rapports sont de 89,9% dans l'habitat résidentiel, contre 77,7% dans l'habitat économique et 75,6% dans l'évolutif. En 1989, si 54,2% des chefs de ménage des villas et 72,1% de ceux des logements économiques épargnent, ils ne sont que 46,7% dans les cours et 42,8% dans le précaire (Koulibaly M. et al., 1993)

moitié des chefs de ménages ne réalisent aucune épargne ou l'ont fait avant (14,3%), et parmi ceux qui épargnent (42,8%), 7,1% le font avec peine.

L'épargne est considérée comme une nécessité par beaucoup, tel que Ilboudo, un locataire qui déclare s'efforcer de mettre tous les mois 3 000 F CFA à 5 000 F CFA de côté, sur un salaire de gardien qui atteint à peine 30 000 F CFA. Ilboudo vit avec sa femme, et leur fillette de deux ans. Cette petite épargne est selon lui une précaution qui se justifie par les défaillances du système de santé. Quand tu vas à l'hôpital, n'importe quel docteur que tu trouves te demande d'abord d'aller payer les médicaments, sinon il ne touche pas. Si tu n'as pas les moyens, ta femme ou ton enfant meurt devant toi... Alors que si tu as un peu d'argent, tu peux payer un ou deux médicaments et puis aller chercher un peu de crédits avec des frères pour venir compléter l'ordonnance...". L'absence de structures institutionnelles d'assistance, en dehors des réseaux de solidarité familiale ou relationnelle, et le coût élevé des dépenses sociales (éducation, santé, etc) restent pour beaucoup le motif de l'épargne. Certes la perspective d'un investissement de rapport dans l'immobilier, le foncier, le commerce, l'acquisition de biens durables ne sont pas absents des motifs de l'épargne, mais ils n'en occupent pas le premier rang (30). Dans l'habitat précaire en effet, la transformation du bâti se traduit par le remplacement des baraques, par des constructions en parpaings de ciment. Les propriétaires qui engagent de telles opérations procèdent toujours par étapes. Cette procédure permet de détourner la vigilance des pouvoirs publics, opposés à des constructions en dur dans ces quartiers. De plus les améliorations, même programmées à l'avance, leur réalisation reste presque toujours assujetties au rythme des loyers encaissés. Cette stratégie d'investissement tient à deux faits : le montant de l'épargne, et le rythme de celle-ci.

30 D'après l'enquête de l'US-AID, 84% des locataires interrogés dans l'habitat précaire souhaiterait devenir propriétaire, mais parmi eux 57,7% déclare le manque de moyen financiers comme le principal obstacle à la concrétisation de leur vœux. Voir US-AID, 1987 op cit.

Pour 70,2% de ceux qui épargnent, le montant de cette épargne ne dépasse pas 8 700 F CFA en moyenne par mois, soit un niveau inférieur à la moyenne de l'habitat "spontané" (13 410 F CFA en 1985, US-AID, 1985). Cette épargne n'est pas de longue durée ; elle peut être interrompue et ses ressources utilisées pour faire face à des imprévus, notamment des dépenses de santé ou de scolarisation ou de décès.

Plus que le fait d'épargner, ce qui caractérise les occupants de l'habitat précaire, au niveau des pratiques économiques, ce sont leur relations avec les organismes financiers conventionnels, par exemple pour la gestion de cette épargne. Sur ce point, Manou et N'Guyen (1985) révèlent que l'épargne des ménages de "l'habitat spontané, comme ceux de l'habitat évolutif ne passe pas par le système bancaire : 27% ont un compte bancaire, 16,6% participent à une tontine où ils épargnent 8 597 F CFA par mois. Ces rapports sont encore plus faibles dans l'habitat précaire, puisque seulement 14,2% des chefs de ménage ont déclaré être titulaires d'un compte bancaire (31). Cette situation est l'expression de la précarité des statuts professionnelle des locataires et des propriétaires, et la modicité des revenus pour la majorité. En "boudant" ainsi le système bancaire, les chefs de ménage ne peuvent prétendre accéder à ses prestations. Les amis deviennent alors les seuls recours possibles, permettant de parer sinon de masquer, les défaillances de leurs alliés dans le domaine de la gestion du "quotidien". Ceux-ci représentent pour les alliés ce qu'est la banque pour la clientèle d'épargnants.

- La consommation de biens durables

La consommation a été élargie aux facteurs de reproduction sociale des citadins étudiés. Nous définissons ainsi différents biens durables dont

31 D'après le dépouillement des données ponctuellement collectées auprès des locataires et des propriétaires de Washington, en marges des enquêtes de l'US-AID.

l'acquisition représente un certain niveau de dépense et d'immobilisation d'argent : radio, téléviseur, magnétoscope, réchaud ou lampe à gaz, réfrigérateur, ventilateur, bicyclette, vélomoteur, voiture, tourne-disques, etc.. Certains biens peuvent être considérés comme non indispensables, car sans effet direct sur la reproduction de la force de travail. Mais au contraire, l'effet sur le plan de la représentation sociale, est indiscutable (32).

TABLEAU N° 54 : PRINCIPAUX BIENS DURABLES DECLARES (%)

! Biens !	! Propriétaire !	! Locataire !	! Abidjan !	! Sal. Ind. !
! durables !	!	!	! 1985 !	! 1982 !
! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !
! Radio..... !	! 62,6 !	! 72,7 !	! 78,9 !	! 85,2 !
! Téléviseur.... !	! 21,8 !	! 5,7 !	! 65,2 !	! 58,4 !
! Ventilateur.... !	! 7,2 !	! 18,0 !	! 50,0 !	! 44,0 !
! Climatiseur.... !	! - !	! - !	! 16,1 !	! 3,2 !
! Réchaud à gaz.. !	! 9,6 !	! - !	! 38,1 !	! - !
! Réfrigérateur.. !	! 5,0 !	! 1,7 !	! 50,6 !	! 42,8 !
! Tourne disque.. !	! 5,2 !	! 4,2 !	! 21,7 !	! 33,6 !
! Machine à !	!	!	!	!
! coudre..... !	! 8,7 !	! 2,3 !	! 27,7 !	! 33,6 !
! Mobylette, !	!	!	!	!
! bicyclette... !	! 20,8 !	! 7,5 !	! 3,3 !	! - !
! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !

Sources : Yapi-Diahou, 1987 ; D. Statistique, 1985 ; Dubresson, 1982.

L'inventaire fait apparaître une gamme assez diversifiée de biens durables, détenus par les locataires et les propriétaires, de la radio à la mobylette, en passant par le téléviseur et le réfrigérateur. Contrairement aux salariés de l'industrie, on n'enregistre ici aucun climatiseur. Dans la gamme des biens relevés, la radio est le bien le plus répandu. Déclarée par 60 à 85% de citadins, selon les sources, elle devance nettement le téléviseur, recensé dans 65,2% des ménages en

32 UNICEF : Bidonvilles : l'urbanisation et ses incidences sur la vie de l'enfant. In *Enfants et femmes d'Afrique Occidentale et Centrale*, n° 7, 1988.

1985, (58,4% des salariés de l'industrie en 1982). D'après nos enquêtes, les locataires sont plus nombreux à en posséder, 72,7% contre 62,6% des propriétaires. En revanche, pour la télévision détenue par 18,7% des résidents, ce sont les propriétaires qui devancent les locataires : 21,8% des propriétaires contre 5,7% seulement des locataires. Ainsi, les moyens d'information prédominent dans le lot des biens durables, devant les moyens de déplacements, (mobylette et bicyclette), de confort et de loisir ou encore ceux susceptible de générer des revenus (machine à coudre). Les moyens de déplacement sont recensés auprès d'une centaine de résidents, soit 18,2% des enquêtés. Les détenteurs sont en majorité des étrangers.

Le succès de la radio et de la télévision atteste le besoin des populations considérées de communiquer et de s'informer. Au demeurant la radio et la télévision n'ont-elles pas étendue leur crédit dans les campagnes, pour devenir les moyens d'information prisés par les jeunes, ruraux ou citadins. Si dans les années 1960, les témoignages des migrants de retour dans leur milieu d'origine suffisaient à susciter des candidatures à l'émigration de Mossi vers la Côte-d'Ivoire ou Abidjan (33), les moyens de communication modernes jouent un rôle de plus en plus important dans l'information des migrants sur les villes d'accueil. Par exemple, en 1975, au Nigéria, 34% des migrants arrivés dans les villes d'Abéoukouta et d'Illorin et 41% de ceux de Calabar étaient informés sur celles-ci par les journaux, la radio et la télévision, d'après une étude de Adepoju (34). Ceci est surtout vrai dans le cas des migrants instruits d'origine urbaine. Pour les migrants installés en ville, la radio et la télévision contribuent à leur insertion urbaine, sans nécessairement les arracher à leur milieu national ou villageois d'origine, d'après Saga, fleuriste à Blingué. Tous les

33 Deniel R. op. cit., 1968, pp. 73-92.

34 Adepoju A. : Etude sur la dynamique, l'évolution et les conséquences des migrations, IV . Les villes moyennes au Nigéria : Perspectives en matière de recherche et de politique. In *Rapports et documents de sciences sociales*, n° 53, UNESCO 1983. Sur la base de ceux qui ont répondu à cette question, les proportions de migrants informés par ces moyens sont : pour Abéoukouta 52,6% et Calabar 52,8%, Illorin 37,6%.

jours, il écoute les émissions de la radio du Burkina, et il ne rate pas les "avis et communiqués" radiodiffusés. Saga est ainsi *"au courant des nouvelles de Ouaga"* ; sans négliger celles d'Abidjan, surtout quand il y a des décès ou des réunions, dans sa communauté d'origine.

L'investissement dans une mobylette ou une bicyclette dénote d'un besoin d'autonomie en matière de transport, plus qu'il ne témoigne une aisance sociale de ceux qui en possèdent. Si ce besoin d'autonomie en matière de transport n'est pas spécifique au milieu de l'habitat précaire, le choix des moyens le reste, et il peut être expliqué par le faible niveau de revenu, cette explication doit être conjuguée avec l'origine ethno-culturelle des détenteurs de ces moyens qui sont à plus de 90 % des ressortissants burkinabè. ; bien sûr dans le contexte abidjanais où les lieux de travail sont souvent hors des zones de résidence.

Que seulement un propriétaire sur dix ait déclaré posséder un réfrigérateur ou un tourne-disque, cette situation n'est pas seulement significative d'une incapacité des enquêtés financière de ces habitants à se procurer ces biens. Par exemple, Congo qui gère une buvette aurait préféré s'équiper d'un grand réfrigérateur. Ainsi il disposerait de *"boissons glacées tout le temps, pour faire plaisir à ses clients"*. Quant à Boukary qui est installé à Blingué depuis huit ans, il a préféré vendre son réfrigérateur avant de partir d'Abobo, parce qu'il n'y avait pas de courant dans son quartier d'accueil. Maïga et Ouattara ont fait de même, à Zoé-Bruno et à Zimbabwe, en liquidant congélateur, réfrigérateur et téléviseur.

Tout nous éloigne presque des gens de la culture de pauvreté, présentés par Lewis. Migrants de longue date, installés dans les quartiers au terme de longs parcours résidentiels dans la ville, les propriétaires et les locataires vivant dans l'habitat précaire se caractérisent comme des citoyens à part entière. Dans la ville ou dans leur quartier ils côtoient des camarades et amis dans les sphères du travail, des

compatriotes et des "frères", dans le cadre des associations de citoyens. Ni leurs pratiques sociales ni leur mode de consommation ne font d'eux des citoyens "hors norme", en marge de la société ou de la civilisation urbaine. Sur le plan des activités, on les retrouve dans de nombreuses professions, embauchés dans le secteur public ou privé, dans la sphère moderne ou l'artisanat. Mais leur sous-scolarisation les relègue dans les emplois non qualifiés ou dans le petit commerce, ce qui se traduit pour la majorité, par des revenus moins élevés. Ici, comme beaucoup de citoyens, dans une ville où le capitalisme, par sa logique de ségrégation sociale, ne se préoccupe que des charges de la reproduction sociale des élites, ces travailleurs du bas de la hiérarchie s'érigent en investisseurs, dans l'immobilier précaire, le micro commerce de détail, dans des réseaux de relations sociales, etc. Les apports de ces investissements restent généralement faibles, mais ceux-ci constituent pour beaucoup une véritable garantie sociale devant la menace du chômage, les pensions de retraite modiques ou l'insécurité croissante provoquée par les défaillances des systèmes institutionnels de protection.

L'on se gardera de réduire à une simple corrélation mécanique, le choix de vivre dans l'habitat précaire et les conditions de revenus des habitants concernés. En effet le fait de vivre dans l'habitat précaire ne dispense ces habitants d'aucune des charges sociales, qui pèsent sur les autres citoyens, et la structure des dépenses fait apparaître des similitudes de charges mais également de besoins avec les autres milieux d'habitat. Ces constats montrent en quoi le choix de vivre dans l'habitat précaire participe de la mise en oeuvre de stratégies citoyennes multiples et complexes, plus qu'il n'est l'expression **absolue** d'une situation donnée. La mise en oeuvre de ces stratégies, parfois divergentes avec celles de l'Etat, se heurtent aux exigences de celui-ci. Ces divergences, pour être aplanies demandent de la part des habitants concernés, d'intenses efforts de recherche et d'imagination, aux termes

desquels ils doivent développer diverses tactiques pour marquer leur adhésion aux normes "urbaines modernes", chères aux autorités étatiques. Leur "habilitation" comme des citoyens à part entière, comme des consommateurs et acteurs sera à ce prix. Ce sont les moyens pour parvenir à l'accomplissement de ces objectifs que nous allons aborder dans le chapitre suivant.

CHAPITRE VI

VIVRE DANS LES QUARTIERS D'HABITAT PRECAIRE
--

Quiconque aborde pour la première fois les quartiers d'habitat précaire pour y mener des enquêtes, découvre rapidement que la détention d'une autorisation officielle de recherches, ne garantit ni un accès facile, ni la collaboration des populations visées. Chercheur ou non, l'homme de terrain doit affronter la méfiance des habitants, qui font ainsi preuve d'un réflexe sécuritaire. Chez les visiteurs qui en sont à leur premier contact, deux éléments cristallisent toutes leurs interrogations. Devant l'intensité des déplacements qui convergent en quelques endroits stratégiques bruyamment animés, ils en sont à se demander, "où vont tous ces gens", au milieu de la série de questions ayant trait aux origines des gens, à leurs occupations, etc. Puis suit une autre série, dans la quelle on relèvera pour l'intérêt de ce chapitre : Comment vivent-ils ? Ils ont quand même certains équipements ! Et comment parviennent-ils à les obtenir ? La mairie fait-elle quelque chose pour ces gens-là, etc ?

Le visiteur vient de comprendre que les déplacements étaient captés par quelques équipements et services, devenus de véritables lieux de sociabilité et d'animation. Ces équipements et services donnent des indices sur le mode de vie des habitants et leurs habitudes de consommation, et sur leurs besoins réels. L'observateur qui veut aller au-delà de ces constats, pour en saisir à la fois les origines et les significations doit composer avec les organisations internes. En effet, partout dans l'habitat précaire, il existe des associations, qui sont à la fois des structures de gestion des quartiers et d'encadrement des populations. De même que les

équipements et les services, la présence des organisations qui s'imposent à l'étranger laissent entrevoir d'une part, l'existence d'une vie sociale intense, et canalisée, d'autre part, le degré d'ouverture des quartiers sur l'extérieur, sur le reste de la ville. Les associations et les équipements qui sont les deux principaux facteurs d'organisation et d'animation de la vie des quartiers constituent l'objet de ce chapitre.

I - LES COMITES : FONDATEURS DE LA VIE DE QUARTIER

1 - Réflexe sécuritaire dans l'habitat précaire

Dans les lotissements de la SICOI et de la SOGEFIHA à Yopougon, où j'ai mené différentes enquêtes, si mes interlocuteurs s'assurèrent de ma qualité et de l'identité du commanditaire de mes recherches, aucun parmi eux ne m'imposa de consulter préalablement à toute amorce de collaboration éventuelle, un "chef de quartier" ou "président de comité", ni le maire.

A Abobo-Sagbé, quartier non planifié, restructuré en 1986, la mairie me fait "accompagner chez le chef du quartier" par un employé afin, dit-il, de me "faciliter le travail". Mon accompagnateur doit me présenter au chef, et lui demander de "toucher les membres de son comité et de les réunir". Enfin, "les chefs de comités", participants statutaires aux réunions du Comité de quartier sont invités à "informer leurs ressortissants" afin de les préparer à recevoir les gens qui vont passer dans leurs cours pour des enquêtes". Toujours selon les recommandations de la mairie, l'accompagnateur doit "insister auprès du chef qu'il ne s'agit pas de gens de la construction".

Autre terrain, autre réflexe, dans les zones d'habitat précaire : partout le premier interlocuteur me conduit chez le "chef" ou "président du comité" ; "il faut le voir d'abord". Il en est ainsi à Blingué, à Gobélé, à Washington, à Vridi Canal, etc. A son tour, le chef ou président fait appeler rapidement son secrétaire et quelques "anciens", dans l'entourage. Ce groupe, rapidement constitué, s'assure que "le maire est au courant" de ma démarche ; mais surtout, que je ne suis pas "un agent des Travaux Publics ou de la "Construction". Le "Comité" tente ensuite de m'identifier par rapport à l'organisme "qui m'envoie", avant même d'apprécier l'objet de ma visite. A Zimbabwe par exemple, le président promet d'en informer le

maire, ainsi que d'autres personnalités de la commune ; le chef de Washington promit "de toucher" la présidente du comité de base du PDCI", qui est non résidente ; à Zoé-Bruno et Dépôt III-IV, les chefs me conseillèrent de prendre contact avec le président des jeunes et la "*maman*" de l'AFI (1).

Le temps d'une autre mission dans le même quartier, et les composantes des "comités" sont informées et réunies pour délibérer quant à la suite à donner à ma demande de collaboration, autrement dit à mes enquêtes. Dans certains quartiers, c'est par la désignation de guides pour nous accompagner dans des cours que se séparent les dignitaires réunis. Presque partout, des listes de personnes à incorporer dans mon échantillon sont ébauchées : le projet est donc favorablement accueilli. Mais, l'on "exigera" que je réponde aux questions des habitants, à l'occasion d'une grande réunion consacrée à mes enquêtes. L'une de ces réunions permettra par exemple d'enregistrer l'opposition des habitants de Sans-Fil à Marcory à nos enquêtes, en dépit des autorisations officielles de la municipalité. Pour ces habitants qui sont des anciens déguerpis de Port-Bouët, mes enquêtes n'auraient d'autres buts que de fournir les moyens au gouvernement pour les déplacer au profit de catégories plus aisées. En fait, ils craignaient que l'histoire ne se répète à leur détriment.

A Vridi-Canal, le chef de quartier s'insurgea contre les enquêteurs, au deuxième jour des enquêtes. Celles-ci avaient démarré avec l'accord du président du comité local du PDCI, lequel, contestant la légitimité et l'autorité du chef, l'écarta de notre démarche. Nous n'étions pas en état de douter de l'existence d'un tel conflit, entre le chef de quartier et le délégué du parti unique !

De ces contacts, quelques observations simples peuvent être dégagés. Tout d'abord, le désordre de l'occupation de l'espace demeure

1 La présidente de cette association, l'Association des Femmes Ivoiriennes.

essentiellement visuel ; il n'est pas extensible au contenu humain des quartiers. Ces habitants disposent au contraire de supports et références socio-organisationnelles multiples. La présence des comités de quartier, de parti, ou les associations de jeunes et autres groupements de femmes, montrent un sens de l'organisation sociale et politique ; tandis que la référence aux chefs, personnages incontournables, marque un respect scrupuleux de l'ordre hiérarchique par tous les protagonistes.

Les quartiers ne sont pas des entités socio-spatiales fermées. Bien au contraire, ni marginalisés ni isolés, ils entretiennent des rapports avec les municipalités dont ils dépendent. Leurs réseaux de relations s'étend aux organes et aux dirigeants du PDCI, aux instances administratives de l'Etat et, depuis 1990, à toutes les formations politiques. Ces relations placent les chefs ou présidents de quartier en position d'agents de communication" avec l'extérieur et en premier lieu avec les autres collectivités publiques. On note enfin, que les conflits de compétence, et les jeux d'influences, caractéristiques de toutes les sociétés structurées y sont également ouverts. Essayons d'aller au-delà de ces constats pour cerner de près ces structures influentes, si fortement implantées et de comprendre les logiques dont elles peuvent être porteuses.

2 - Des chefferies aux comités : genèse des organisations socio-politiques de quartier

- La chefferie.

Le modèle de structure organique originellement adopté dans les zones d'habitat précaire était la chefferie de quartier, définie à la fois comme une entité territoriale et une organisation politique disposant d'une autorité stable, incarnée par le chef. Cette norme institutionnelle trouve son inspiration dans les sociétés

traditionnelles villageoises, milieu d'origine de la quasi totalité des résidents. Organiquement sa composition réunit autour du chef des éléments du groupe des premiers arrivants, les "Anciens" et, parfois, quelques-uns de ses proches. Jusqu'à ces douze dernières années, le chef était le fondateur du quartier ou par défaut l'un de ses compagnons. Il s'agissait, dans la plupart des cas, de "chefferies de fondation", selon la classification de Lombard (2). Zoé-Bruno, dans le quartier du même nom, Tia Paul, à Dépôt III-IV, Amani, à Washington, appartiennent à cette catégorie de chefs. Ils ont été élevés très naturellement à ce titre par les premiers arrivants qui leur reconnaissent ainsi une autorité légitime. Les pouvoirs du chef fondateur étaient multiples et importants, allant du domaine de la religion à la maîtrise de la terre, et aux fonctions de juge et d'arbitre suprême.

Ces domaines de compétence sont élargis progressivement à la gestion des problèmes de sécurité publique, en même temps que le chef accède à des responsabilités politiques. Les questions relatives à l'aménagement et à l'équipement l'interpellent, et il doit, dans le cadre de la chefferie, décider les moments, les lieux et les modalités de la mise en oeuvre de ces aménagements. Les relations extérieures, en particulier avec les élus locaux, les autorités politiques et administratives à l'échelon étatique, etc., n'échappent pas non plus à son contrôle ; ses initiatives et ses interventions seront guettées en permanence par les résidents, notamment les locataires : il y va de l'avenir du quartier.

Ces pouvoirs accrus, couvrant de si nombreux domaines, sont la résultante de deux évolutions qui ont traversé ces quartiers. D'abord, sur un plan démographique, les origines ethniques ou nationales de la population se sont diversifiées, corrélativement à l'accroissement des arrivées (Cf. supra). Ensuite, au niveau de l'organisation et du contrôle de la société tout entière, le PDCI, parti

2 Lombard J. : *Autorités traditionnelles et pouvoirs européens en Afrique Noire*; Cahiers de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, Armand Colin, 1967; p. 39 et suite.

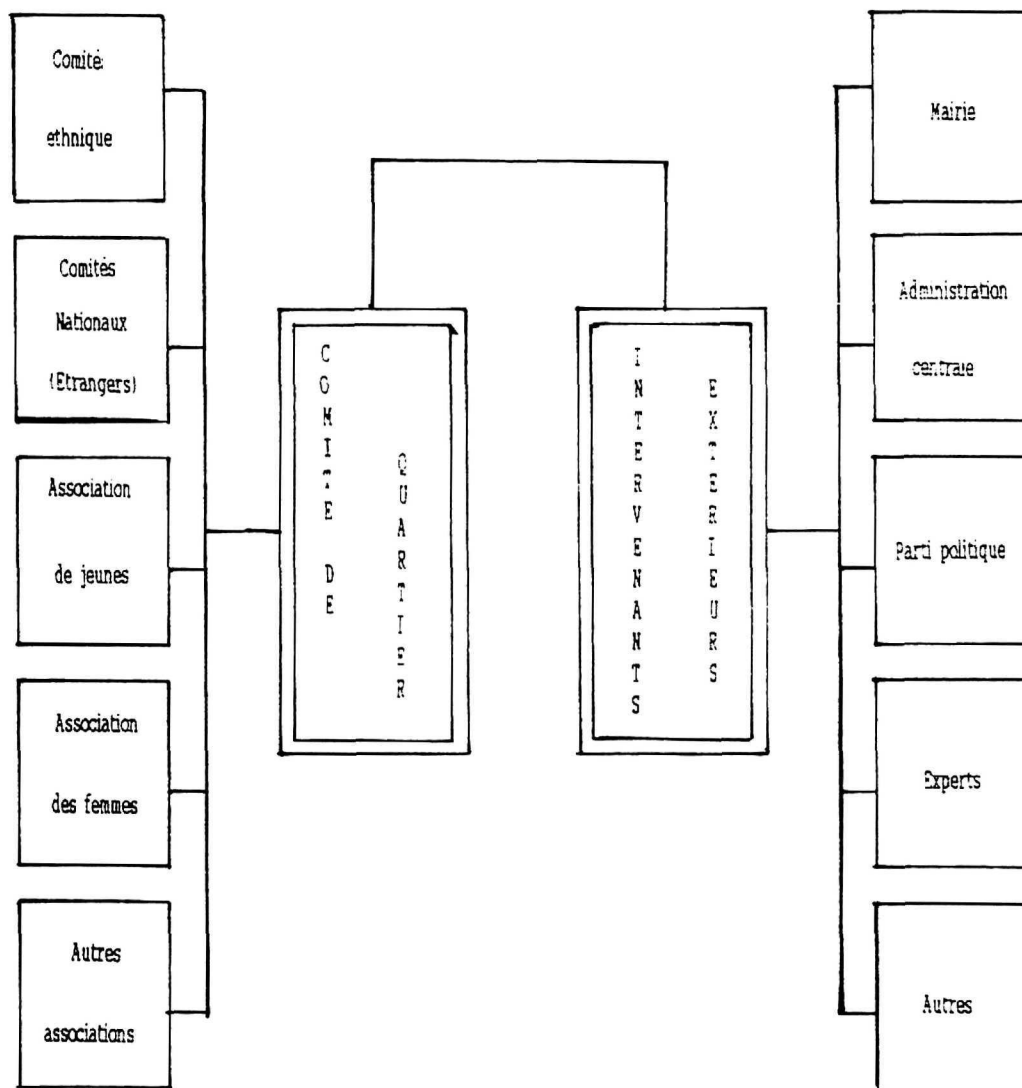
unique jusqu'en 1990, parti-Etat, a renforcé son implantation, infiltrant toutes les structures organisationnelles, de l'Administration aux organisations locales villageoises ou de quartiers en passant par les groupements corporatistes, ethniques et culturels. C'est la continuation de la politique de quadrillage territorial et social inaugurée par l'administration coloniale (3).

- Les comités de quartier ou l'alignement sur le modèle du parti.

Echelon inférieur des organes de ce parti, ces fameux comités ont été progressivement généralisés depuis l'Indépendance. Dans tous les groupements humains, des villages aux quartiers urbains, les organisations "traditionnelles" de base sont doublées de comité PDCI. Jusqu'en 1980, le comité de parti reste à base ethnique pour les Ivoiriens, tandis que les ressortissants africains sont regroupés par comités nationaux. Les quartiers compteront autant de comités qu'il y a d'ethnies ou de nationalités différentes. Très cosmopolites, les quartiers d'habitat précaire adapteront leur chefferie au modèle organique du parti. Les groupes ethniques ou les nationalités s'organisent en "comités". Les premiers arrivants, siégeant déjà dans les chefferies, se verront légitimés à la direction du comité de leurs groupes d'origine. Le chef de comité devient l'autorité intermédiaire entre ses compatriotes et la direction du quartier. Sa mission consiste à contrôler les siens, en plus des fonctions sociales classiques dévolues aux organisations de cette nature (Cf supra).

3 Officiellement ce quadrillage est présenté comme un moyen pour réaliser la construction de l'unité nationale, et masquer la volonté du parti-Etat d'élargir sa base sociale et contrôler les populations.

FIGURE 40 : STRUCTURE ET RESEAUX DE RELATIONS



Le chef de quartier est désigné sous le titre de président de "comité", et il se confond généralement avec le délégué du parti. Le "comité du quartier" prend les aspects d'une structure centrale fédérative, regroupant tous les "comités" ethniques ou de nationalités : ceux-ci deviennent donc des "sous-comités", et leurs responsables entourent le président du comité de quartier.

La présidence du "comité de quartier" associe à ses assemblées divers autres groupes organisés, notamment les jeunes et les femmes. En effet, dans le cadre de sa politique d'infiltration en vue du contrôle systématique de tout le corps social, le PDCI suscitera d'autres organisations calées sur les structures socio-démographiques. Ainsi, à tous les échelons du découpage administratif, comités, sections et sous-sections du PDCI sont doublés de structures équivalentes de l'AFI, une création du parti en 1963 (4). Mais, dans l'habitat précaire, on assimilait souvent à l'AFI tout embryon d'organisation féminine dictée par les contingences : projet de marché, accueil d'une personnalité politique et/ou administrative, manifestations de réjouissance, etc. De sorte que l'existence de l'AFI était souvent ignorée par une majorité d'habitants, en dehors du cercle des notables siégeant dans les "comités de quartier". La structure AFI était réduite à un noyau de quelques femmes issues, la plupart du temps, de l'entourage des présidences des "comités", en tant qu'elles sont proches parentes, épouses, ou simples voisines de cour, d'un membre du "comité" ou d'un "sous-comité" ethnique. Il arrive cependant d'y rencontrer des femmes devenues incontournables, non par le fait de leurs relations particulières avec tel dirigeant, mais plutôt par leur dynamisme personnel, leur prestige social et/ou économique. C'est le cas des "délégués AFI" (ou UFPDCI) qui appartiennent au groupe des propriétaires,

4 En 1990, à la faveur des revendications pour l'ouverture démocratique, il avait été engagé un débat sur l'autonomie et l'indépendance de l'AFI par rapport au PDCI. Ces débats ont abouti à la création de l'Union des Femmes du PDCI (UFPDCI). D'autres organisations féminines existent, elles ne sont pas directement affiliées à des partis, mais elles ont des sensibilités proches de certaines formations de l'opposition.

ou des femmes très actives dans le secteur du commerce : elles sont souvent à l'origine de certains projets, par exemples la construction de marché. Ces femmes sont donc cooptées par les présidences des comités de quartier, qui en ont besoin pour élargir leur base, à l'image de l'organisation du parti-Etat. Un tel élargissement permet de multiplier les "ouvertures", autrement dit les réseaux d'interlocuteurs, mais surtout les appuis, qui seront toujours nécessaires. Les organisations de jeunes seront un élément d'élargissement de ce réseau.

Diversement appelées association, comité, club, les organisations de jeunes militent, directement ou non, en faveur de cette ouverture des quartiers sur l'extérieur, en même temps qu'elles contribuent à favoriser la diversification de leurs réseaux de partenaires et d'interlocuteurs. Ces mouvements revendiquent plusieurs vocations, qui vont du rassemblement des jeunes à l'instauration de la solidarité entre les membres, à l'animation culturelle et sportive dans leurs quartiers respectifs, et aux échanges avec l'extérieur. Ces objectifs sont explicites dans les textes organiques de la plupart de ces associations, à l'exemple de l'union des jeunes de Yopougon zone industrielle (Dépôt III-IV). "L'union a pour objectif, lit-on dans ses statuts de :

Rassembler en union tous les jeunes du dit quartier pour favoriser l'esprit de la solidarité....,

Etre l'interprète de ses membres auprès de qui de droit,

Promouvoir toute action sociale et culturelle susceptible de favoriser le développement de la commune...,

Maintenir avec des associations similaires des rapports permanents permettant de profiter des exemples et des expériences des autres..." (Statut de l'Union des jeunes de Yopougon zone industrielle, Titre II, 1988).

Leurs objectifs affichés, les organisations définissent différents moyens pour les mettre en oeuvre. Ceux-ci consistent pour l'essentiel en

l'organisation d'activités sportives et culturelles : compétitions sportives, surprise-parties, représentations théâtrales, etc. D'après les organisateurs, tel Bohoussou K. initiateurs d'une Kermesse à Dépôt III-IV, "chaque manifestation, de la phase de projet à la phase de réalisation, est une occasion de faire connaître le quartier". Le procédé consiste à trouver un parrain, pour toute manifestation. Celui-ci est une personnalité connue dans le domaine sportif ou artistique considéré (sportif, artiste, mais aussi administrateur). Mais tous les quartiers ne sont pas dotés d'organisations de jeunesse : Blingué, Gobélé et Adjamé Compensation n'en disposaient pas encore en 1992. Les structures les plus élaborées et les plus actives sont celles de Washington, Zoé-Bruno, Zimbabwé et Dépôt III-IV. La débauche d'activités, caractéristique des organisations dans ces quartiers, tient plus à la personnalité et au dynamisme des responsables qu'à d'autres considérations. Tous les informateurs, locataires, propriétaires, responsables de comités et d'associations, etc., s'accordent pour attribuer aux jeunes eux-mêmes l'initiative de la création de leurs organisations (5). Cette considération tient dans la majorité des cas à une méconnaissance de la genèse des ces associations. Dans les communes de Cocody et de Port-Bouët par exemple, la mise en place des associations de jeunesse, dans leur forme actuelle procèdent de la volonté des autorités municipales, qui ont suscité des unions de jeunes, à l'échelle communale. Les associations de quartiers deviennent alors des sections. Ainsi jusqu'en 1991, date à laquelle fut dissoute l'union communale, l'association des jeunes de Washington était l'une des 32 sections de l'union des jeunes de Cocody.

Les organisations ainsi créées entretiennent naturellement des rapports avec les collectivités locales, qui les utilisent comme des courroies de transmissions entre elles et les habitants des quartiers.

Mais le fait d'avoir été installées sur une initiative municipale ou avec le concours des autorités, ne constitue pas un handicap pour ces associations,

5 Ce qui n'est pas en contradiction avec le fait qu'ils aient pu être inspirés par des conseils extérieurs ou guidés par ces derniers.

dans le choix de leurs activités. Elle jouissent d'une autonomie dans ce domaine, sans souffrir d'interférences de la part des autorités locales, à l'échelon de la commune ou du quartier. Ce qui n'exclut pas des relations étroites d'inter-dépendance entre les comités de quartier et les associations des jeunes. Ainsi tous les projets de manifestation sont portés à la connaissance du comité de quartier qui apprécie, approuve, soutient et contribue, sous des formes diverses, à leur réalisation ; une attitude opposée peut se manifester, mais nous n'avons pas eu l'occasion de l'observer.

3 - Des comités : la défense des idées du Parti ou le contrôle réciproque

Comme nous le disions à propos des organisations de jeunes, l'adaptation de la chefferie "traditionnelle" au modèle du comité procède d'un choix de stratégie de la part des habitants. En effet le parti-Etat ayant adopté le "comité" comme modèle d'organisation, s'en écarter serait une résistance "insensée" à la norme, une "erreur" aux conséquences imprévisibles pour l'évolution du quartier. Par contre, reconsidérer les bases de l'organisation sociale de celui-ci afin de les adapter aux critères d'éligibilité admis, c'est donner la preuve de l'adhésion des occupants de l'habitat précaire au système socio-politique dominant. C'est dans cette perspective qu'intervient la révision des bases de la chefferie et la création des comités ethniques et de nationalités. Dans certains cas, les habitants prennent l'initiative des bouleversements, dans d'autres, plus nombreux, les bouleversements sont "suggérés" d'en haut, par les instances institutionnelles du pouvoir (le parti-Etat, l'Administration centrale ou les municipalités). Le passage de la chefferie au comité marque, à n'en point douter, des conjonctions d'intérêts, ceux des populations résidentes d'une part, et des collectivités publiques (Etat, municipalité, parti), d'autre part. Deux exemples,

les cas de Washington et de Zoé-Bruno, serviront à illustrer les processus de mise en place de ces organisations, ainsi que les logiques et stratégies des acteurs auxquelles elles renvoient..

- Un comité venu d'en haut.

Amani préside le comité de Washington depuis 1986. Auparavant, de 1956 à 1980, son statut de co-fondateur l'avait imposé à la tête de la chefferie. Les premiers comités ethniques et de nationalité se mettent en place de 1965 à 1970, et leurs différents responsables entourent Amani. Mais celui-ci fait démarrer volontiers, l'histoire de la chefferie de son quartier à 1980, date à laquelle il cède son fauteuil (avant de la reprendre). Pourquoi ce gommage du passé ? *"Avant 1980, le quartier n'était connu d'aucune institution officielle, gouvernementale ou municipale ; de plus la désignation du chef ne faisait pas l'objet de réunions délibératives"*. Tout change, en 1980. La politique de décentralisation engagée par l'Etat est assortie de consultations au suffrage universel. Dans la fièvre des campagnes électorales, les candidats découvrent les uns après les autres l'habitat précaire et s'ouvrent à ses quartiers. A l'issue des élections, le maire de Cocody, pour s'assurer d'une représentation locale, demande aux quartiers de la commune de s'organiser et de se doter de bureaux dirigeants, lesquels serviraient d'interlocuteurs auprès de la municipalité (6). L'assemblée réunie pour la désignation des représentants de Washington invite à ses travaux deux représentants de la toute jeune municipalité. Amani est pressenti, mais il décline la proposition au profit de Allah, son "frère" cadet, plus disponible à ses yeux, pour assurer les charges inhérentes à la fonction de président de comité. Mais en 1986, quelques mois après le renouvellement des conseils municipaux, l'équipe constituée par Allah est destituée, lors d'une assemblée

6 Le conseil municipal crée un service des affaires villageoises.

du quartier. Les dirigeants sont accusés "d'abus d'autorité", de vente "illicite" des "places", et de détournement de cotisations. Amani revient à la présidence du comité. Il s'entoure des responsables des deux principales communautés étrangères (burkinabè et malien) du quartier, ainsi que des présidents des comités ethniques des nationaux. Le secrétariat du comité est confié à un jeune étudiant mandataire du quartier auprès du comité de base du PDCI (7).

La chute de l'équipe de Allah n'est pas liée seulement aux accusations portant sur sa gestion. Les enjeux politiques et électoraux auront été décisifs. En effet pour les différentes consultations de 1985 (8), le comité en place décida de soutenir des listes opposées à celles de la majorité sortante. Mais il garde le secret de sa décision, jusqu'à la veille de la publication des candidatures pour l'élection des présidents de comité de base du parti. Les vieux, "surpris par le nouveau choix de leurs responsables", suggèrent la tenue d'une réunion publique en présence du candidat, car "personne dans le quartier ne connaît ce monsieur". Une occasion rêvée pour sonder les différents candidats et apprécier leurs projets d'avenir en faveur du quartier. Cette réunion n'aura jamais lieu. L'ancien président appréhende cette suggestion des "vieux" comme étant "une manière polie de refuser son candidat". Face à ce prétendant que certains qualifient d'inconnu", mais qui a la faveur du comité, Madame Angbonou, professeur (comme son concurrent), a l'avantage de bénéficier du soutien de l'équipe municipale sortante, dont elle est proche. Les "vieux" soutiennent activement cette candidature, et délèguent des jeunes du quartier pour battre sa campagne. Madame Angbonou remporte ces élections. Suivant les conseils des "vieux", elle intègre deux jeunes du quartier dans son bureau,

7 Il s'agit du renouvellement de tous les mandats électifs des organes du PDCI : présidents des comité de base du PDCI, secrétaires généraux des sections, comité Directeur, comité Exécutif. Cette série est suivie de l'élection présidentielle, puis des législatives et s'achève par les municipales.

8 Sans doute avait-elle pris conscience de l'érosion de sa popularité auprès de cette majorité.

qui la "suppléent" : ceux-ci prennent le statut de "délégué du parti". Comme la plupart des délégués, ils cumulent ce mandat avec d'autres responsabilités dans l'association des jeunes, le comité de quartier, et leur sous-comité ethnique ou national d'origine.

Passées les élections municipales, le maire sortant, reconduit, fait procéder au renouvellement de la direction du comité de Washington, prétextant sa "lassitude devant les plaintes et les accusations fréquentes" à l'encontre de la direction en place depuis 1980. L'équipe de "vieux" Amani est reconnue par la municipalité, alors que celle de Allah, dénonçant le "coup d'état" de ses adversaires avec l'aide du maire", continue de revendiquer sa représentativité devant les visiteurs étrangers. En définitive, le quartier ne connaîtra ni deux "comités", ni de comité bicéphale, car l'équipe "déposée" ne bénéficiera d'aucune reconnaissance tant extérieure qu'interne (association des jeunes, groupements ethniques, etc.). Dans l'immédiat, le multipartisme n'a pas entamé l'existence de ces structures, ni "déboulonné" ceux qui en assurent la direction, le PDCI demeurant toujours au pouvoir. Le maire, instigateur du comité de quartier de Washington n'obtient pas l'investiture du PDCI, en 1990. Mais, la nouvelle équipe en place issue de ce parti "assure la continuité des bons rapports du comité avec la mairie", d'après nos entrevues avec les responsables des jeunes, membres statutaires du comité.

La structure de direction du quartier apparaît ainsi comme un instrument de contrôle de la population et de son suffrage, au service de ceux qui l'ont instituée, à savoir les représentants du parti-Etat au pouvoir. Si beaucoup ont vu dans l'apparition du comité et la participation de la municipalité à son lancement, un espoir pour sortir le quartier de la marginalisation, les excès de contrôle auxquels sont soumis les dirigeants sont ressentis comme une volonté des responsables communaux d'étouffer le jeu démocratique interne. L'unité interne qui est l'objectif commun à tous les protagonistes, dans le contexte de l'idéologie du parti unique, est entamée par

le fait des interférences extérieures dans la gestion du quartier. Les divergences d'intérêt et les tensions latentes s'éveillent, qui se traduiront par des oppositions ouvertes aux initiatives des dirigeants (Cf. infra).

- "Un comité imposé par le bas".

A Zoé-Bruno, le comité de quartier, comme structure lié au parti et fédérant des sous-comités ethniques et nationaux, a au moins cinq ans d'avance sur ceux des autres quartiers, Vridi-Canal excepté. Leur création remonte aux années 1975, à l'initiative du fondateur, chef de quartier. Certes, les habitants étaient membres d'associations à base ethnique ou villageoise, mais ces associations, ne pouvaient ni défendre les intérêts de leurs membres, ni contrôler leurs pratiques citadines internes au quartier. Or, seuls les comités regroupant, sur la base de leur appartenance à un même quartier, les ressortissants d'une même famille culturelle et ethnique ou d'un même pays, sont à même d'exercer efficacement ce contrôle, à savoir l'encadrement de leurs membres et la défense de leurs intérêts immobiliers et/ou fonciers locaux. Ainsi, sous l'impulsion du chef, les comités ethniques se multiplient chez les Ivoiriens, mais également chez les Burkinabé. Les autres groupes d'étrangers s'organisent en comités nationaux. Chaque comité aura la responsabilité de gérer ses ressortissants domiciliés dans le quartier ou qui y ont des intérêts. Les responsables concernés vantent l'efficacité de cette procédure, qu'ils considèrent comme la plus adaptée en matière de contrôle de populations (9), car prenant en compte à la fois les propriétaires et les locataires. De plus le contrôle est effectué à la

9 Dans ce quartier, mais dans les autres aussi, c'est par le biais des comités que les gens accèdent à Bruno, en cas de besoins de terrain. Lorsqu'un habitant est impliqué dans une affaire quelconque, les premiers renseignements demandés concernent sa nationalité, puis son origine ethnique, ce qui permet d'orienter "l'enquêteur" en direction du comité d'où peuvent être fournies des données relatives aux activités professionnelles, aux sources de revenus, etc., du prévenu, soit directement auprès du chef de comité, soit auprès du logeur.

base, à l'échelon des communautés ethniques ou nationales. Par exemple, tout propriétaire qui décide de vendre sa concession ou d'expulser un locataire "irrégulier" doit en informer le chef de son sous-comité, lequel saisit à son tour le super comité, seule instance habilitée à officier dans tous les actes de ce domaine. Ce mode de fonctionnement permet aux différents responsables de garder la maîtrise et le contrôle des transferts de "places" ou de concessions dans le quartier, et de prévenir les trafics sur le foncier ou immobilier.

Après la création des comités, la chefferie, se mue en super comité, et désigne dans la foulée un de ses membres dans les fonctions de délégué du parti (PDCI) dans le quartier, en 1978 . En 1982, une propriétaire de cour est cooptée par le comité et y représentera les femmes sous la bannière de l'AFI. Enfin en 1983, les jeunes font leur entrée au comité de quartier, après la mise en place du bureau de leur association.

Grâce à ces différentes structures (comités, délégation de parti, AFI, association de jeunes), les autorités réussirent à forger une autre image de leur quartier, celle d'un milieu ouvert ; une image qu'elles ne manquent aucune occasion d'afficher, devant les collectivités publiques, la municipalité, les instances gouvernementales ou étrangères.

Mais en 1990, soit quinze ans après son instauration, le comité de quartier prend la dénomination de "Comité Central des Sages de Zoé-Bruno" (CCSZB). Cette fois le baptême a des implications significatives, qui ne sont pas seulement politiques et tactiques, mais surtout juridiques. En effet, la structure, ainsi dénommée, va être dotée de textes organiques (statuts et règlements intérieurs), que ses promoteurs font reconnaître légalement auprès des instances préfectorales, se conformant ainsi aux procédures régissant la création des associations. En mai 1991, le CCSZB devient une organisation légale, dotée de la personnalité morale (voir

annexes), après l'enregistrement de ses statuts auprès des services compétents de la préfecture d'Abidjan. Pour coller à l'évolution politique du pays, le CCSZB s'affiche comme *"un groupement laïque, social, démocratique et apolitique"* ; il adopte *"le français comme langue vivante", du fait de la diversité des ethnies* ; il se définit comme *"l'instance exécutive du village, constitué de toutes les organisations du village"*.

De même que la mise en place des comités avait préfiguré l'amorce d'une ouverture du quartier en direction des pouvoirs publics, le passage du comité de quartier à un comité de Sages, recherchant une reconnaissance juridique, apparaîtra comme le moyen de faire face à la nouvelle phase de l'évolution du quartier. Sur ce point il convient de se reporter aux buts de l'association tels que précisés par ses textes. En dehors de l'entraide mutuelle, le comité ambitionne de *"sortir le village Zoé-Bruno de son enclavement sur toutes les formes ou presque,... et d'assurer le développement de celui-ci"*. Les précautions prises sont donc à la mesure des ambitions nourries pour le village, selon la terminologie adoptée. Un comité des Sages, jouissant d'une autorité morale et juridiquement constitué, est un interlocuteur crédible, *"pour s'occuper valablement des affaires du quartier, aller dans les ministères, partout"*, d'après Guei, le secrétaire du président. Elle permet surtout de négocier avec l'Etat, la municipalité ou les investisseurs privés que peuvent attirer les habitants, ainsi que les travailleurs de la zone industrielle (infra).

A ce niveau d'organisation, le quartier Zoé-Bruno passe pour être à l'avant garde, car dans les autres, l'on en est resté aux comités qui sont plus ou moins liés au PDCI, parti au pouvoir. Ceci est particulièrement net à Vridi-Canal et à Zimbabwe, où les organisations, dans leur forme actuelle, sont des créations de l'équipe municipale en place depuis 1980.

- Turbulence et difficultés d'organisation

L'histoire du comité de Dépôt III-IV commence comme celle du quartier Zoé-Bruno. Mais depuis 1986, ce comité est en proie à des secousses internes, provoquées par des désaccords entre le chef et le président du comité de base du PDCI. Depuis 1990, le chef tente difficilement de préserver non seulement l'unité retrouvée, mais surtout d'imposer la neutralité politique de son comité par rapport aux partis politiques en présence. L'organisation doit faire face en particulier à l'activisme de certains responsables membres de l'ancien parti unique, et qui voudraient l'aliéner à cette formation politique. Dans les autres quartiers, Gobélé et Adjamé Compensation, les comités existent également sur les mêmes modèles, mais ils semblent avoir du mal à s'imposer, face aux sous comités ethniques et nationaux. Le poids des Etrangers par rapport aux Ivoiriens pourrait expliquer ces situations. Car, si le glissement des chefferies vers les comités, structures fédératives par définition, est suscité ou encouragé par les autorités politiques et administratives locales, c'est à des Nationaux que sont confiées leurs directions. Ces organisations sont pour les élus, les administrateurs et les gestionnaires de la ville ou de la commune, un lieu et un moyen propices pour contrôler les administrés ; pour ceux-ci, la soumission au comité se justifie avant tout par la quête de sécurité, au sens large du terme : protection contre les déguerpissements, accès aux services de base, notamment l'eau potable et l'électricité, et à terme la régularisation des statuts fonciers. Or dans la ville, de telles conditions sont constamment l'objet de négociations, entre les habitants de l'habitat précaire d'une part, et des groupes extérieurs d'autre part. L'accès à un service ou un équipement, procède d'un jeu de rapport de force interne ou externe à un quartier donné (Cf infra). A ce titre les équipements et les services existants constituent des éléments du rayonnement ou non des quartiers. C'est pourquoi les comités rentrent en scène, directement ou non, lorsqu'il s'agit de l'implantation des équipements et des services.

II - EQUIPEMENTS ET SERVICES : LES QUARTIERS
PRECAIRES A LA RECHERCHE D'UNE AUTONOMIE

D'après le tableau n°55 qui exprime les fréquences des réponses positives recueillies pour chacun des équipements ou services cités, on trouve dans tous les quartiers visités de l'eau potable, des boutiques, des écoles, des lieux de cultes, de l'électricité. A ces éléments s'ajoutent pour certains quartiers des infirmeries, des marchés, pour d'autres des restaurants, un service de collecte de ordures, etc. Mais pour beaucoup d'enquêtés, l'inventaire est ponctué de commentaires, où à la satisfaction des uns correspond chez d'autres, la persistance du sentiment d'exclusion.

Paul Sesney se félicite de la situation de son quartier, "car maintenant on trouve tout sur place. Ce n'est plus comme avant où pour "donner" une bière à ton frère ou à ton camarade qui vient te voir, pour payer une cigarette, ou même une simple aiguille, il fallait marcher jusqu'à la "SICOGI" et parfois jusqu'au grand Marché. Maintenant, il y a des boutiques, on peut acheter ce qu'on veut, sur place" (Paul Sesny, quartier Zoé-Bruno, 1984). Samway dont les deux épouses sont vendeuses de condiments dans le même quartier, abonde dans le sens de Paul :

"Quand ta femme est allée au marché et qu'elle a oublié quelque chose, elle peut le trouver dans le quartier..." (Samway, Zoé-Bruno, 1983).

Ouédrago, dont l'épouse est en voyage, insiste pour sa part sur l'heureuse prolifération des lieux de restauration. *"Avant, on ne peut pas trouver à manger dans ce quartier (...). Quand tu n'as pas de femme et que tu "descends" du travail, tu es obligé de manger en ville ou de prendre du café chez les Haoussa, et puis tu viens te coucher. Maintenant il n'y a plus ça, tu peux rentrer à n'importe quelle heure, tu trouves un petit restaurant pour "manger"* (Ouédrago, Zoé-Bruno, 1984)

Ce quartier peut être envié par les habitants de Dépôt III-IV. D'après Mamadou qui y vit depuis 1982, *"il n'y a pas d'équipement à proprement-*

dit, à part les Mauritaniens qui vendent de petites choses". Nahou, un autre propriétaire, est aussi catégorique avant d'ajouter que "Kouamé a envoyé l'eau dernièrement et que récemment encore Monsieur Paul a "fait" un petit bar dans sa concession ; mais on ne peut pas avoir l'électricité, Il n'y a pas d'école" (Mamadou et Nahou, Dépôt III-IV, 1986).

A Adjamé Compensation *"on ne connaît pas de problème d'eau" ; les femmes trouvent sur place "toutes les petites choses qu'il faut pour faire la sauce ; elles peuvent même payer du riz, de l'igname ; et puis il y a même les femmes qui sont dans les villas d'à côté qui viennent payer des choses chez nous ici, sur le marché", se vente Ouédraogo (1988) qui tente de montrer l'existence d'un "marché" dans le quartier qu'il dirige.*

"A Vridi canal, on peut dire qu'on est bien, parce qu'on a presque tout, à part le lotissement qui nous "embête" : les bus passent tout près, il y un petit marché, des tailleurs, des coiffeurs, des photographes, on peut faire coudre les habits dans le quartier, et puis on a aussi des petites infirmeries pour se dépanner", confirme Brou (1987).

A Zimbabwe, d'après Comoé un jeune locataire, *"on a des réalisations maintenant, comme les boutiques, les kiosques, les bars, et une salle de cinéma où on peut aller se distraire" ; et le sénégalais Sow l'un des anciens du quartier relève pour sa part que la "SITAF" vient de temps en temps, il montre l'école qui est déjà "achevée", signale les boutiques qui sont en construction" (Comoé et Sow, Zimbabwe, 1989).*

Deux attitudes apparaissent chez les habitants lorsqu'ils sont conviés, à inventorier les équipements et les services disponibles dans leur quartier, et à préciser les conditions de la mise en place de ces derniers. Selon une attitude

positive, *"on trouve tout sur place"*. Pour les auteurs de ces propos, plutôt nombreux dans des quartiers comme Vridi-Canal, Zoé-Bruno, Zimbabwe, Washington et Blingué, la seule présence physique des services, désormais à portée de main, suffirait à justifier un tel jugement. Ces enquêtés semblent témoigner une certaine indifférence quant aux conditions techniques et administratives de l'implantation des services d'une part, et à la qualité et à l'importance de ces derniers, d'autre part.

D'après une deuxième attitude, *"il n'y a rien"* dans les quartiers. Le dénuement en infrastructures et services collectifs est persistant, dans tous les domaines ou presque, et la liste des besoins prioritaires sera d'autant longue. Certes, *"il y a les boutiques des Mauritaniens"*, *"l'eau potable "envoyée" par Kouamé"*, *"l'électricité par André"*, ou encore les restaurants *"tenus par les femmes du quartier"*, *"les bars et autres kiosques et dancings"*, mais les implantations physiques ne suffisent pas à établir la preuve que les quartiers considérés sont équipés. Et ce courant d'opinion est largement partagé, tant dans les quartiers d'habitat précaire qu'à l'extérieur. Contrairement au courant précédant, ce sont moins la présence des services, que les conditions de leur implantation ou de leur gestion qui forgent ce sentiment de dénuement et l'entretiennent.

L'opposition de ces deux attitudes ne subsiste que dans leur expression lyrique, verbale, car tous les inventaires montrent plutôt une évolution de la situation des équipements dans l'habitat précaire, lesquels sont en passe de sortir de leur état de dépendance totale à l'égard des quartiers légaux voisins. Mais pour mieux comprendre ces réactions d'une part, et apprécier les liens entre les équipements et les organisations de quartiers, analysons les conditions d'accès aux services et aux équipements installés.

- L'eau des revendeurs et l'eau des puits.

L'eau courante n'existe dans aucun logement, et si quelques rares concessions, 1% sont équipées d'un robinet d'eau potable, c'est hors de leur concession que la majorité des habitants s'approvisionnent en eau potable. Cette situation implique donc des corvées d'eau pour les ménagères, dans près de 97% des ménages. L'eau est achetée auprès des revendeurs, auxquels recourt la presque totalité des ménages, dans tous les quartiers, comme 45,7% des ménages d'Abidjan, en 1986. Les distances parcourues peuvent atteindre 500 mètres ou plus. Les puits recensés dans 37% des concessions y assurent l'approvisionnement des ménages (41,5%), essentiellement pour les besoins domestiques (vaisselle, lessive, toilette du corps, etc), et non pour la consommation ni pour la préparation des repas. Les populations évoquent à cet effet la souillure de l'eau des puits ainsi que leur forte teneur en chlorure. En effet, ces puits ont été creusés dans des terrains sédimentaires imprégnés en permanence par les eaux lagunaires, où la nappe phréatique affleure le sol.

TABLEAU N° 56 : MODE D'APPROVISIONNEMENT EN EAU SELON LES QUARTIERS ET A ABIDJAN

Quartiers	Mode d'approvisionnement		
	Robinet	Revendeur	Puits
Blingué.....	-	96%	94%
Gobélé.....	1,5%	98,5%	26,2%
Zimbabwe.....	2,0%	96,0%	59,0%
Adjamé Ebrié	5,8%	94,2%	-
Dépôt III-IV	3%	97%	4,6%
Vridi-Canal..	1,5%	97,3%	66,6%
Washington..	2,4%	97,6%	8,1%
Zoé-Bruno....	1,1%	97,8%	79%
TOTAL.....	2,4%	96,9%	41,5%
Abidjan	53,4%	45,7%	0,9%

Sources : Yapi-Diahou A. 1987. Direction de la statistique, 1986

Dans les quartiers proches de la lagune, la proportion des chefs de ménages ayant recours à l'eau du puits varie de 94% (Blingué) à 59% (Zimbabwe), elle est de 79% à Zoé-Bruno, 66,6% Vridi-Canal. Les rapports sont plus faibles dans les quartiers situés sur le plateau continental. Ainsi à Gobélé, si 17% des concessions sont pourvues d'un puits, ce sont 26,2% des ménages qui font usage de l'eau du puits ; à Washington 8,1% des enquêtés déclarent en utiliser ; ils sont à peine 4,6% à Dépôt III-IV dans ce cas. Aucun puits n'est déclaré à Adjamé Compensation.

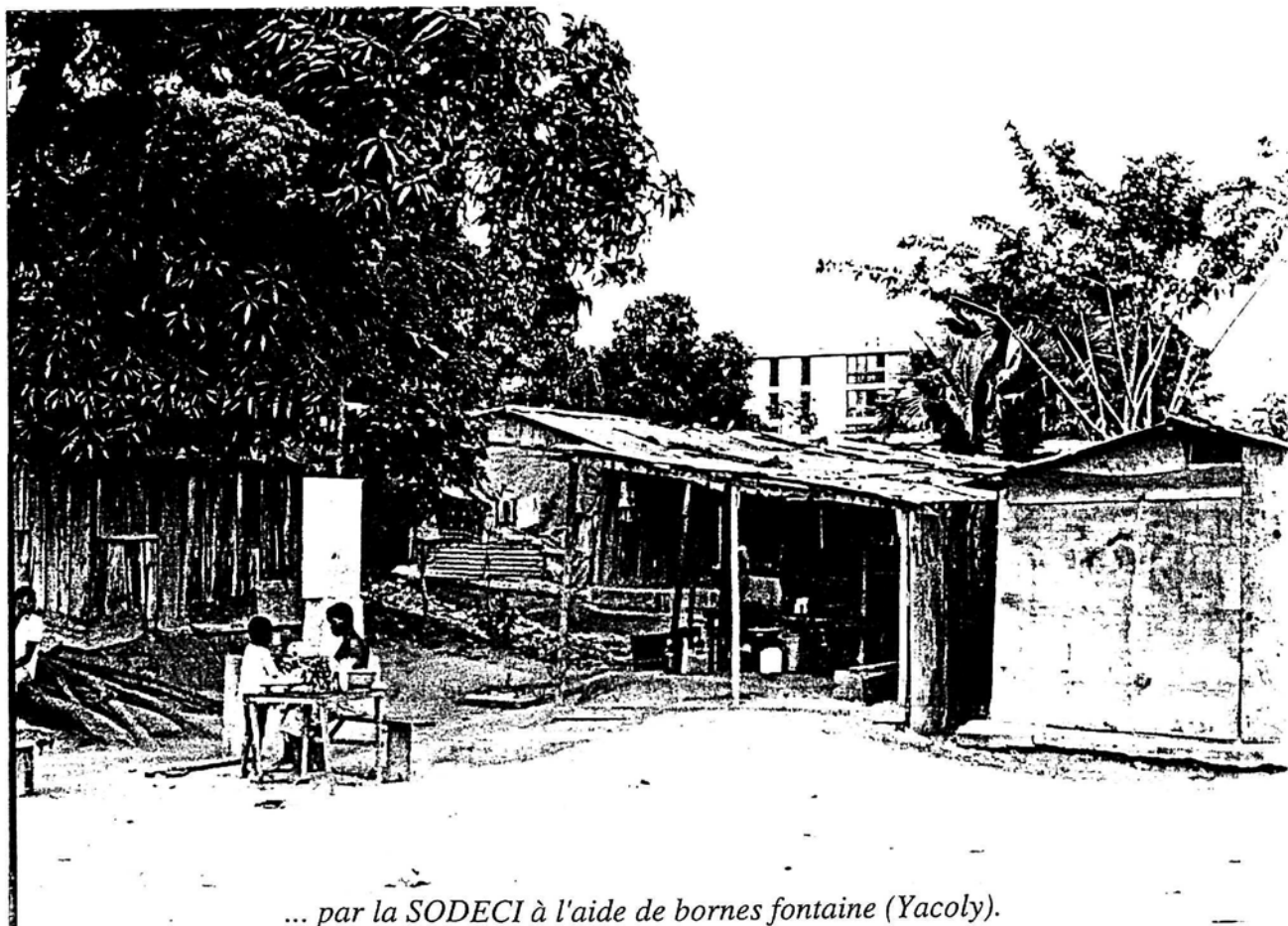
Les modes d'approvisionnement n'ont pas évolué, d'après un exposé du Directeur adjoint de la SODECI, en août 1992, si l'on considère la prééminence des revendeurs (10). Par ces modes de desserte en eau potable, les conditions de logements en habitat précaire restent, comme en 1963 et en 1980, proches de celles identifiées dans l'habitat des cours : en 1980, 89% de la population ne disposent pas de branchements d'eau potable et ont recours aux revendeurs d'eau ou au puits. S'agissant de l'habitat précaire, ces données laissent apparaître une permanence dans leur mode d'approvisionnement en eau.

En 1963, la SEMA ne s'était pas étendue sur les liens possibles entre les modes de desserte en eau et les usages différenciés que les populations pouvaient en faire. Elle s'en était alors tenue aux modes de desserte des logements et à leur localisation, en distinguant "l'eau dans le logement", "le puits" et "le robinet", l'eau "dans ou hors de la concession". Outre le puits et le robinet, "l'eau hors de la concession" provenait également des fontaines publiques. Mais la dépendance des résidents à l'égard des points d'eau situés hors des concessions y apparaissait aussi forte, voire quasiment exclusive. Le puits, alors troisième mode d'approvisionnement

10 Exposé durant le séminaire sur la gestion des quartiers précaires d'Abidjan, organisé par le Groupe Inter-universitaire de Montréal, août 1992.



L'approvisionnement en eau potable est assuré par des exploitants de "pompes" privées dans les quartiers



... par la SODECI à l'aide de bornes fontaine (Yacoly).



L'approvisionnement en eau se fait par les puits.

en eau de la ville (25,7% des concessions), derrière le robinet (28,4%) et la fontaine publique (33,4%) (11), restait le mode unique dans certains quartiers de la strate E : 90% des logements dans le bidonville de Port-Bouët, 100% des logements dans le campement de l'hôpital, un autre bidonville, tandis que d'autres quartiers du même type, étaient desservis par les fontaines et accessoirement par des robinets. Aujourd'hui, alors que le puits se maintient encore parmi les modes d'approvisionnement en eau dans l'agglomération abidjanaise (EPAM, 1986), la fontaine (12) a disparu, léguant ainsi aux revendeurs d'eau, la part du marché non couvert par la SODECI. En 1985, 45,7% des ménages, sont approvisionnés par ces derniers, soit presque autant que la SODECI avec 47,7% (13).

L'eau acquise par ce mode d'alimentation coûterait plus chère aux ménages d'après le responsable de la SODECI cité plus haut. Cette situation, si elle était vérifiée confirmerait les écarts relevés en 1982 par l'ex BCET, entre le prix officiel du litre d'eau et celui pratiqué par les revendeurs : en 1982, alors que le litre d'eau coûtait officiellement en moyenne 0,18 F CFA, les ménages le payaient entre 0,4 F CFA et 0,7 F CFA auprès des revendeurs (14). Le BCET, sur la base d'une consommation moyenne de 276 litres/jour estimait pour 1982, cet écart à 2 560 F CFA plus cher qu'un abonnement à la SODECI, soit une dépense de 1 490 F CFA au lieu de 4 140 F CFA par les revendeurs (15). Les explications couramment données

11 13% des logements étaient équipés d'eau courante, voir SEMA, 1965, rapport n° 4 op. cit.

12 Les logements de l'habitat des cours étaient alors desservis presque exclusivement par les fontaines publiques, très peu nombreux l'étaient par les puits, et ceux-ci se rencontraient comme aujourd'hui encore dans les quartiers bâtis sur les zones d'affleurement de la nappe phréatique : Treichville et Koumassi.

13 En somme si l'on considère le fait que les revendeurs d'eau sont toujours installés hors des concessions c'est un peu plus de la moitié des ménages qui était desservie en eau par des points de distribution situés hors du logement et/ou de la concession. Voir, Direction de la Statistique : *Enquête permanente auprès des ménages*; résultats définitifs, Abidjan, 1986.

14 BCET : *Suivi du PDU 1, relevé de cours, situation en novembre 1982.*

15 Les consommateurs craignent d'avoir une facture trop élevée, qui nécessite de réunir une somme importante dans un délai d'une à

par les praticiens et les animateurs tentent d'inférer ce recours au revendeur d'eau, au niveau de revenu et à la gestuelle des ménages. Ainsi, selon M. Guerry, *"les femmes préfèrent acheter de l'eau au jour le jour, même dix fois plus chère, parce que l'achat d'eau est considéré comme une dépense journalière, en particulier dans les budgets des ménages qui n'ont que des revenus quotidiens et non mensuels et qu'il est ainsi beaucoup plus facile de contrôler les dépenses liées à la consommation d'eau. La facture trimestrielle est un problème insurmontable pour ces ménages"* (16). Cette explication peut être valable dans l'habitat précaire également. Mais, ici les chefs de ménage n'ont pas le choix, bien que leur rejet de l'eau de puits montre leur adoption de "l'eau de la SODECI", évocation de l'eau potable dans le langage populaire abidjanais.

- L'électricité : un appoint pour l'éclairage des logements

Le mode d'éclairage dominant dans les logements demeure la lampe à pétrole, utilisée selon les enquêtés dans 86,6 % des ménages. Celle-ci sert de mode unique dans 81,5% des logements occupés par les propriétaires et les locataires réunis. L'usage exclusif de la lampe à pétrole est un peu moins répandu chez les locataires, où elle concerne 78,3% des enquêtés, au lieu de 82% chez leurs logeurs. Mais sauf trois exceptions, tous les propriétaires sont détenteurs d'une lampe à pétrole. Toujours concernant les propriétaires, si 27% déclarent avoir l'électricité chez eux, seule une minorité représentant 10% de ce groupe s'en sert comme mode unique d'éclairage. Les autres, utilisent en combinaison l'électricité avec d'autres modes, notamment la lampe à pétrole ; environ 1,2% des chefs de ménages, se

deux semaines, ce qui n'est pas toujours dans leur possibilité. De plus certains revendeurs offrent à leurs clients des modalités de paiement intéressantes, à conditions de leur être fidèles : paiement de la consommation toutes les semaines ou toutes les quinzaines, et non à chaque livraison.

16 Guerry M. : *Pour une animation en milieu urbain*, communication au séminaire sur la gestion des quartiers précaire, Abidjan, 1992.

servent de lampes à gaz et de bougies (17), 6% recourt à différents modes, selon les circonstances ou les opportunités.

TABLEAU N° 57 : MODE D'APPROVISIONNEMENT EN ELECTRICITE SELON LES QUARTIERS ET A ABIDJAN .

Quartiers	Mode d'approvisionnement							
	Compteur	Compteur d'un redi	Lampe à pétrole	Lampe à gaz	Electro	Bougies		
	personnel	tributeur			gène	Autre		
	%	%	%	%	%	%		
Blingué..	-	6,0	100,0	4	-	-		
Gobélé..	3	14,7	89,7	-	-	1,6		
Zimbabwe..	5	21,6	76,6	-	33	2		
Adj. Ebr.	2	38	75	2	-	-		
Dép. 3-4	3	7,6	89	-	-	-		
Vri. Can.	46,6	17,3	50,6	-	-	-		
Washingt.	2,5	5	100	-	6	-		
Zoé-Bruno	2	42	76	2	-	-		
TOTAL....	7,3	11,6	86,6	0,6	4	0,4		
Abidjan..	82,4		17,3	0,3		0		

Sources : Yapi-Diahou, 1987 ; Direction de la Statistique, 1986.

Restons à l'électricité pour en apprécier la signification ainsi que les différentes sources et les modalités d'accès. Son utilisation dans tous les quartiers dénote une évolution dans ce domaine qui n'a pas épargné l'habitat précaire. En 1963 seulement 4,2% des logements de la strate E de la SEMA en utilisaient ; en

17 Il faut observer à propos de la bougie que sa présence ne doit pas être appréciée du point de vue des seules considérations économiques. Dans ces logements tous construits en bois (donc en matériau combustible) l'usage de la bougie comme mode d'éclairage accroît les risques d'incendie, surtout la nuit. La bougie apparaît ainsi comme une source supplémentaire d'insécurité. Cette considération mérite que l'utilisation de la bougie soit soulignée, en dépit de sa représentation marginale, parmi les modes d'éclairage relevés.

1979, elle concerne 15% de la population de l'habitat "spontané", selon les résultats de l'Enquête budget-consommation ; en 1990, dans tous les quartiers qui ont échappé aux destructions massives des années soixante dix, quelques ménages ont l'usage du courant électrique. Selon les résultats d'une enquête récente sur les dépenses des ménages à Abidjan, plus de la moitié des personnes sondées (56,2%) ont des dépenses d'électricité (Koulibaly et al, 1993). Les disparités entre les quartiers, sur ce mode d'éclairage, varient dans des proportions parfois très fortes. Par exemple, dans le quartier "Divo", 65,5% des logements "ont l'électricité" d'après une enquête de l'AUA, en 1989 (18) ; et on peut trouver des rapports équivalents dans d'autres quartiers, tels Adhout Claver et Akromiabila dans la commune de Koumassi (19). Mais cette évolution n'est pas spécifique au milieu de l'habitat précaire. Elle est indissociable des actions d'aménagement et d'urbanisme menées dans l'agglomération au cours des trois dernières décennies. L'extension des aires d'urbanisation légale, s'est accompagnée de la mise en oeuvre de programmes d'équipement, notamment la fourniture d'électricité et l'adduction d'eau. De sorte qu'en 1986 82,4% des ménages déclaraient l'électricité comme source d'éclairage dans leur logement; alors qu'elle était présente dans 54% des logements en 1979, contre 20% en 1963 (EPAM, 1986 ; US-AID, 1983). Le fait que l'électricité existe ne suffit pas cependant à établir ses origines, ni les modalités d'accès. Doit-on rappeler que l'illégalité foncière rime avec l'exclusion de tout programme d'équipement ?

Comme pour l'approvisionnement en eau, l'alimentation des logements est effectuée à partir de deux sources. Outre le réseau officiel de distribution de l'électricité, qui alimente ici 19% des chefs de ménage, une vingtaine d'autres, soit 3,2% des enquêtés, éclairent leur logement grâce à l'électricité produite au moyen de groupes électrogènes. Cette dernière source de production de l'électricité est plus couramment utilisée dans le quartier Zimbabwe, où par ailleurs un

18 AUA, 1990 op. cit. p. 15.

19 L'habitat précaire ayant pris place sur des terrains lotis.

propriétaire obtient l'électricité à l'aide d'une batterie de voiture. L'alimentation directe, avec un compteur personnel, par le réseau de la Compagnie Ivoirienne d'Electricité, est exploitée dans tous les quartiers. A Blingué et à Washington cependant, les chefs de ménage en sont presque réduit à l'usage exclusif de la lampe à pétrole.

Quelle que soit la source d'alimentation du logement, l'accès à l'électricité procède plus généralement d'un système de location d'ampoules ou de prises, ou les deux à la fois. La majorité des personnes dont les logements sont alimentés en électricité ne contrôlent pas les groupes électrogènes, pas plus que ceux fournis par la CIE ne contrôlent les compteurs, d'où s'effectue l'alimentation de leur logement. Plus des deux-tiers (70%) des propriétaires n'ont pas un système de branchement autonome ; cette situation de dépendance concerne tous les locataires bénéficiant de l'électricité ; 30% des propriétaires ont déclaré être des abonnés officiels et disposer par conséquent d'un compteur individuel. La plus importante proportion de propriétaires bénéficiant d'une telle autonomie de desserte se trouve dans le quartier Vridi-Canal (77,7%) ; tandis que la fourniture par "tiers distributeurs" reste le mode dominant dans tous les autres quartiers. La prévalence de cette modalité d'accès à l'électricité existe dans d'autres quartiers précaires comme "Divo" : ici un seul titulaire de "compteur CIE" pour 325 "abonnés à l'ampoule" (AUA, 1990).

Les groupes électrogènes sont des moyens de production du courant détenus par quelques personnes privées, le plus souvent des commerçants, qui trouvent dans cette forme de prestation, les moyens de diversifier leurs activités. Dans les autres logements, les occupants sont plutôt desservis par des "*propriétaires de compteur*" , de la même manière que l'approvisionnement en eau potable reste contrôlé par quelques revendeurs, "propriétaires" des installations.

L'électricité n'est pas gratuite, d'où qu'elle provienne. Mais ici, les conditions de fourniture et l'extrême libéralisme des fournisseurs, en matière de tarification aboutissent à des coûts parfois plus élevés pour le consommateur. La base de tarification reste ici, l'ampoule ou la prise. D'un quartier à l'autre, les prix changent, parfois même selon les clients, car il n'existe pas de tarifs standards, valables sur toute l'étendue de l'agglomération.

Dans le quartier Washington, les redevances mensuelles sont de 1 500 F CFA par ampoule et de 2 000 F CFA par prise installée. Dans le quartier Divo, la quittance pour une ampoule, coûte 1 000 F CFA, la prise simple 1 500 F CFA. A Blingué, la facture d'Alidou s'élève jusqu'à 3 500 F CFA par mois, pour une prise, Sawadogo son voisin a une redevance de 2 000 F CFA pour une ampoule.

Dans la cour de Dans, la cour de Kola, (quartier Zoé-Bruno), trois des quatorze logements occupés ont l'électricité : celui de Kola le propriétaire, et ceux de deux locataires. Tous, Kola le premier, ont "pris le courant avec un monsieur", propriétaire non résident. Sa demande n'ayant pu être satisfaite qu'en milieu de mois, Kola ne paiera que la moitié du montant de la redevance correspondant au terme de son "contrat", soit 2 500 F CFA au lieu de 5 000 F CFA, pour une ampoule et une prise de distribution. Les deux locataires, également abonnés pour "une prise" et "une ampoule" paient chacun, une redevance mensuelle de 5 000 F CFA. Ils sont alimentés à partir d'une boîte de distribution que Kola a installée dans son salon, en prévision d'une souscription d'abonnement personnel auprès de la compagnie d'électricité. Ce faisant il a ainsi rendu service à ses locataires, qui autrement auraient eu à supporter des frais de raccordement plus élevés.

Ces tarifs apparaissent dans certains travaux. Ainsi en 1989, 37,6% des chefs de ménage de l'habitat précaire dépensaient moins de 3 000 F CFA pour l'électricité (dont 18,8% moins de 1 500 F CFA) et 18,8% moins de 9 000 F CFA dont 6,3% payait plus de 6 000 F CFA. D'après les données de différentes

sources confirmées par nos enquêtes dans les quartiers, les niveaux des tarifs ne sont pas déterminés au hasard. Ils sont l'expression de logiques commerciales des "propriétaires de compteur", qui imposent diverses contraintes d'utilisation à leurs clients. Dans le quartier Zoé-Bruno par exemple, les tarifs appliqués ne sont assortis d'aucune restriction dans la fourniture, et les "abonnés" peuvent (théoriquement) disposer du "courant" à volonté, d'après Kaboré et André, les deux principaux fournisseurs. Il en est autrement à Washington où l'ampoule ne coûte que 1 000 F CFA par mois. Ici, les "abonnés" sont alimentés tous les jours, de 18 h, à la tombée de la nuit, à 6 h, le lendemain matin ; dans la journée, c'est le "délestage". Cette pratique du délestage est fréquemment observée à Zimbabwe, elle affecte plus particulièrement les logements alimentés à partir d'un groupe électrogène. D'après Ganamé, l'un des "vendeurs de courant", *"ce sont les clients eux mêmes qui demandent la réglementation stricte, afin d'éviter le gaspillage de l'électricité par les femmes et les enfants dans la journée, pendant que les hommes sont au travail"*. Quant à Dramane, l'un des propriétaires de "moteurs" (20), lui seul a le secret de son groupe électrogène ; et les clients doivent attendre la fermeture des quais du port où il est docker. Les jours non ouvrables, ses abonnés ont le courant sans problèmes". Ainsi le niveau des tarifs s'inscrit dans une véritable pratique de logique économique, tant chez les "abonnés" que les fournisseurs. Lorsque la fourniture ne souffre d'aucune restriction, les tarifs forfaitaires sont maintenus à un niveau relativement élevé. En revanche, ils sont abaissés lorsque l'utilisation est assortie de quelques restrictions. On ne peut cerner cette pratique cohérente des fournisseurs d'eau et de "courant" qui, par leurs installations, modifient et transforment les conditions de logements dans l'habitat précaire : dans une proportion encore limitée, il est vrai. Mais avant de revenir à ces acteurs voyons les autres équipements et services, également constructifs de l'environnement et de l'animation dans les quartiers.

20 Groupe électrogène.

- L'absence de dispositif d'assainissement et de collecte des ordures ménagères.

Dans le domaine de l'assainissement (évacuation des eaux pluviales, des eaux ménagères domestiques, des eaux vannes) Abidjan dispose d'un schéma directeur. Les rédacteurs de ce schéma ont préconisé un système séparateur, qui a été adopté en 1974 et mis en oeuvre à partir de 1975 par l'ex-SETU (21). Mais les quartiers non-planifiés en sont exclus ; aucun parmi ceux étudiés ne bénéficie d'un dispositif élaboré d'évacuation des effluents. Cette exclusion tient à la nature même du système réseau que certains auteurs définissent comme "un ensemble de rapports juridiques, institutionnels et économiques articulés autour de dispositifs matériels" (Knaebel et al, 1986).

Pour la collecte des ordures ménagères, les situations varient selon les quartiers. Dans certains comme Vridi-Canal, Zimbabwe, Zoé-Bruno ou Adjamé Compensation, on remarque la présence de bennes à ordures. Partout l'unique benne est installée à l'entrée du quartier, enfouie sous les tas d'immondices. Ceci fait dire à Affoué, cette migrante venue de Marcory, qu'elle n'a jamais vu la SITAF à Zimbabwe depuis qu'elle s'y est installée, en 1989.

Comme pour la fourniture de l'eau ou de l'électricité, la desserte des quartiers par les installations d'assainissement et d'enlèvement des ordures relèvent des prérogatives des pouvoirs publics, qui n'interviennent que dans les quartiers régulièrement constitués, dotés de réseaux de voiries et où la propriété du sol est légalement établie. *"Cette collecte se fait sur les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation et accessible à une marche normale aux camions"*, selon

21 Un réseau réservé strictement aux eaux usées les transporte vers la station d'épuration, tandis que les eaux de ruissellement rejoignent directement l'exutoire.

Amany, le Directeur Général des services techniques de la ville (22). Dans ces conditions les équipements sont un moyen de pression pour les pouvoirs publics, en vue d'imposer leurs normes. Exclues des systèmes d'assainissement et de collecte des ordures, comment procèdent ces habitants dans ce domaines, afin de préserver leur environnement et d'éloigner les risques épidémiologiques pouvant découler de la pollution du milieu ? Avant d'y revenir voyons la situation des quartiers dans les domaines où le monopole des prestations échappe à l'Etat.

2 - Equipements collectifs et services de proximité.

- Commerce et services en tout genre

Dans tous les quartiers prolifèrent des boutiques (à la fois épicerie, droguerie et quincaillerie) qui offrent aux résidents une gamme très diversifiée de produits adaptés aux habitudes de consommation locales : riz, sucre, produits laitiers, conserves alimentaires, pain de farine de blé, confiserie, cigarettes, savon de toilette, poudre de lessive, pétrole d'éclairage, articles chaussants, produits cosmétiques, ampoules à éclairage électrique, etc. N'importe lequel des huit quartiers a ses bars, ses kiosques et restaurants, ses dépôts de boissons. Aux abords des voies d'accès ou des sentiers intérieurs, parfois à l'entrée des cours, des femmes prennent place derrière de petites tables pour y proposer les produits favoris pour la confection des repas : condiments, bananes, ignames, maniocs, poissons fumés, pâte d'arachide, etc. Comme d'autres commerçants, des bouchers, établis aux passages à grande fréquentation proposent de la viande fraîche, grillée ou fumée, à une clientèle très diversifiée.

22 Amany F. : *La collecte des déchets et le rôle de la ville d'Abidjan*, communication présentée au séminaire sur la gestion des quartiers précaires ; août 1992.

Les ménagères n'ont plus besoin de sortir de leurs quartiers pour se procurer le charbon de bois, principal combustible utilisé pour la cuisine : les "*bougounis*", marchands de charbon, sont ici aussi, constamment près de leur tas noir.

Dans certains quartiers, l'on trouve une panoplie de services personnalisés qui donnent lieu à la multiplication de boutiques et d'ateliers : boutique de coiffeur, de blanchisseur, atelier de photographe, de tailleur, cabane de cordonnier, restaurant et bar-buvette.

"Infirmierie" ou "clinique", sous ces appellations, sont signalées des installations sanitaires dans tous les quartiers, sauf à Gobélé. Si l'on en juge par la fréquence des réponses, la présence des infirmeries semble plus connue des résidents à Vridi-Canal (98,7%), Zoé-Bruno (60,8%) et Washington (50,6%). Elles le sont moins bien dans les autres, surtout à Adjamé Compensation et à Blingué où moins de 5% des chefs de ménage suivis, semblent ignorer l'existence de ces formations.

De même que l'eau, quel quartier n'a pas ses lieux de culte, mosquées pour les communautés musulmanes, églises ou temples pour chrétiens. Cet équipement est signalé partout, dans des proportions variant de 100,0% des enquêtés à Vridi-Canal à 26,0% de ceux-ci à Dépôt III-IV. Dans tous les quartiers ces maisons de culte sont constituées de mosquées, à deux exceptions où elles cohabitent des églises (Gobélé) et des temples protestants (Zimbabwe). Ceci donne la mesure de l'importance de la communauté musulmane dans ces quartiers : plus de 80% des enquêtés déclarent être de religion islamique.

- Les écoles dans les quartiers

Dans les quartiers, la population d'âge scolaire (de 6 à 15 ans) disposent de peu de structures d'accueil, en dehors de Vridi-Canal et Zimbabwe où fonctionnent deux écoles correspondant aux normes de l'Education nationale ivoirienne. Aussi la proportion d'enfants scolarisés reste t-elle très faible. En 1987 les taux de scolarisation atteignent à peine 40% selon les données relatives à la situation des enfants vivant dans les familles de propriétaires : 39,3% des enfants de 6 ans à 11 ans et 41,8% chez ceux âgés de 12 ans à 15 ans étaient scolarisés.

Comme dans la majorité des quartiers de Ouagadougou (Sanou Somé, 1991), des écoles "coraniques" ou "franco-arabes" sont apparues dans le sillage des mosquées. Certains quartiers comme Gobélé, Blingué ou Zoé Bruno en comptent plus d'une. Certains se baseront sur la présence de ces structures pour classer les quartiers concernés parmi ceux dotés d'une installation scolaire. Mais en fait, si l'on fait abstraction des écoles coraniques présentes partout, seuls Vridi-Canal et Zimbabwe, parmi les huit quartiers étudiés, disposent d'installations conformes aux normes du système scolaire officiel : le premier compte deux écoles, dont une de statut privé ; le deuxième, une école publique. Zoé-Bruno et Blingué accueillent des écoles privées laïques, mais celles-ci opèrent dans la clandestinité. Comme dans de nombreux quartiers de la ville, ces écoles sont installées dans des locaux qui servent parfois à d'autres usages lucratifs, en dehors des heures d'enseignement, ce qui leur vaut le qualificatif "*d'école boutique*".

A Washington, les enfants scolarisés dans le primaire fréquentent les écoles des quartiers voisins, notamment aux "220 logements" (10%), au Camp de gendarmerie d'Agban (13,5%), aux Deux-Plateaux (9%), et à Cocody-Centre (21%). Ces quartiers accueillent également des écoliers issus d'Adjamé Compensation, et de Gobélé. Les enfants de Blingué sont "admis" dans les écoles d'Anono (44,7%), de Cocody (46,8%), 8,5% se rendent quotidiennement à Abobo et

à Yopougon. Ceux de Zoé-Bruno sont "éparpillés" dans les différents quartiers de la commune (80%) ainsi que certaines écoles de Marcory, Treichville et Port-Bouët. Les chefs de ménage de Dépôt III-IV scolarisent leurs enfants à l'école primaire de "la prison civile" (45% des enfants scolarisés), à Andokoi (39,7%), ainsi que dans différentes autres écoles (15,3%) des quartiers de la SICOGL ou de la SOGEFIHA. Au Zimbabwe, si avant 1988, tous les écoliers de 6 à 15 ans fréquentaient à l'extérieur du quartier, depuis cette date, tous sont scolarisés sur place, comme la majorité à Vridi-Canal.

La présence de services permettant d'une part de répondre à divers besoins internes, d'autre part, aux quartiers d'assumer certaines fonctions, pose le problème de la formulation de la question des équipements et des services collectifs sur les aires d'habitat précaire. La question n'est plus de savoir si ces quartiers constituent des marchés de consommateurs, formulant d'une manière ou d'une autre des demandes. Elle ne se pose pas non plus en terme d'existence ou d'absence d'équipements ou de services, même si on ne trouve pas tout, dans ces quartiers. Devant ces évolutions constatées, il s'agit de voir quels types de services ou d'équipements, correspondant à quelles fonctions sont recensés dans cet habitat. Il s'agirait également d'identifier les promoteurs de ces réalisations, et surtout d'apprécier les procédures et les mécanismes observés au niveau de la mise en oeuvre : y a-t-il alignement ou défiance à la réglementation, aux normes techniques d'installation ou au système de contrôle et de gestion des services ? Cette question nous paraît essentielle. Car, le dénuement en question, qui se dégage des enquêtes, exprime souvent un enchevêtrement de considérations diffuses : par exemple, la manière dont l'eau, l'électricité, les écoles ou les "infirmières" sont installées ou gérées. Les réactions des enquêtés sont aussi influencées par l'attitude des pouvoirs publics à l'égard de ces installations ou de leurs promoteurs, ainsi que le résume ces

propos de Zogbo Pierre, locataire à Dépôt III-IV :

Pierre considère *"qu'il n'y a pas d'électricité dans le quartier, parce que ce n'est pas l'énergie"* (la compagnie d'électricité) *qui l'a envoyée ; c'est la même chose pour l'eau où on se débrouille avec les revendeurs*". Ce jugement est celui de Coulibaly, à propos de l'eau à Gobélé *"car ce n'est pas la SODECI qui l'a installée"*. Touré fait la même observation à Blingué : *"pour ce qui concerne les équipements je peux dire qu'il n'y a rien ici ; il n'y a que des équipements clandestins, électricité, eau, infirmerie, cinéma. Nous aimerions avoir une école, l'électricité, l'eau, un centre de santé, un foyer de la femme"*. Dans les autres quartiers, de nombreux locataires et propriétaires partagent ces sentiments.

Qui installent et gèrent l'eau, l'électricité, les "cliniques", ces services et équipements dont la présence divise ainsi les habitants de l'habitat précaire en deux camps ? D'un côté ceux qui semblent se contenter des installations existantes, et de l'autre ceux qui réclament des équipements conformes aux normes d'installation et de gestion ? De quelles stratégies d'acteurs ces réalisations relevées peuvent-elles être l'expression ? De quelles complicités bénéficient ces promoteurs au sein des instances de gestion reconnues, comité de quartier, Municipalités, Etat ? En tout cas la présence continue des collectivités publiques, l'Etat en premier, dans la gestion des services urbains justifie, selon nous, ces interrogations.

III - DES EQUIPEMENTS CONSTRUITS ET GERES PAR L'INITIATIVE PRIVEE POPULAIRE.

Sur l'identité des promoteurs, des équipements et des services recensés, les réponses restent générales et vagues, qu'elles émanent des propriétaires, des locataires, ou des gestionnaires des communes : "les habitants du quartier", "un Mossi", un "Nago", "le chef du comité". Ainsi, plus de la moitié des enquêtés (58,3%) sont incapables de désigner les promoteurs des nombreux équipements et services dont ils bénéficient dans leur quartier. Dans cette masse de non informés, émergent néanmoins des réponses plus affirmatives, voire même plutôt catégoriques. Celles-ci concernent principalement les édifices religieux, singulièrement les mosquées et leurs écoles "coraniques" et "franco-arabes" : la communauté musulmane est indexée et les portraits de quelques chefs religieux dressés, à Zoé-Bruno, à Washington, à Gobélé, à Blingué et Zimbabwe.

Dans l'ensemble, les pouvoirs sont en marge de cette évolution, même si quelques chefs de ménages, souvent proches des sphères des comités locaux, tentent d'attribuer la paternité de certaines réalisations au maire.

Nous allons observer deux temps dans nos réponses, en tenant compte, d'une part, des différences de nature des équipements relevés, d'autre part, de leurs modes de gestion habituelles. Ainsi seront abordés ici les infrastructures et services de base, à savoir l'eau potable, l'électricité, la collecte des ordures ménagères, l'évacuation des eaux et enfin les instances de santé et les installations scolaires. Les autres éléments (les boutiques, les étals, les restaurants, etc.) feront l'objet d'une approche séparée, au chapitre suivant. Notre choix tient à une seule explication. Le libéralisme économique ivoirien a institutionnellement concédé à des organismes para-publics ou privés le monopole de la production et de la distribution de l'eau potable et de l'énergie électrique, ainsi que la gestion du système général de

l'assainissement. La collecte et le recyclage des déchets solides, domaine de compétence de la ville d'Abidjan, fait l'objet de contrat avec des organismes privés, la société SITAF (23) de 1956 à 1991 et depuis 1992 par une nouvelle société. Depuis 1987, le contrôle et la gestion de l'assainissement public, sont transférés à la SODECI, après l'intermède de la SETU qui a duré douze ans. Cette société est monopoliste dans le domaine de l'eau, tandis que la CIE, née de la privatisation de l'ex-EECI, contrôle la distribution de l'énergie électrique. Pour ce qui est de l'éducation et de la santé, l'Etat ivoirien, bien qu'ayant fait le pari d'un service public, admet et soutient l'existence d'un secteur privé, à condition que celui-ci se conforme aux prescriptions et aux orientations officielles. Ce soutien à l'école privée va au-delà des facilités administratives. l'Etat alloue des crédits à de nombreux établissements scolaires privés, sous forme de subventions annuelles, certaines reçoivent des enseignants de la fonction publique. Dès lors, le niveau d'équipement dans l'habitat précaire devient impensable en dehors de toutes implications des institutions politico-administratives ou techniques intéressées.

1 - Les revendeurs d'eau et la SODECI.

- Les propriétaires de "pompes", revendeurs d'eau.

En 1987, à Zimbabwe l'eau potable est distribuée à partir de deux points; Zoé-Bruno en comptait trois, Vridi-Canal cinq, Gobélé trois, Blingué quatre, comme à Dépôt III-IV, Adjamé Compensation six, et Washington quatre. Depuis, certains quartiers ne disposent plus que d'un seul point de distribution. Ces points correspondent à des installations simples : un bec de cygne en tuyau PVC, d'environ 1,80 m de hauteur, localisé en bordure des passages de grande fréquentation (chemin, façade principale d'une boutique, etc.). Le bec est commandé par un robinet

23 SITAF : Société Industrielle des Transports Automobiles Africains.

à tête amovible ou par un robinet protégé par "une boîte" munie d'un système de fermeture à clef. Ce type est très fonctionnel, car la hauteur du bec permet aux usagers de remplir aisément les gros récipients (généralement des bassines de 25 à 30 litres) en les gardant sur la tête. Quelquefois, un deuxième bec situé à moins d'un mètre du sol, double le premier ; il est commandé par un autre robinet en contrebas du premier, et sert à remplir les récipients posés à même le sol, tels que les seaux, les jerricans et les barriques. Ces deux types d'installation peuvent être complétés par des rallonges en plastique (flexibles ou rigides) utilisées comme raccords quand le récipient ne peut être à hauteur directe du bec.

Ces installations, localement appelées "*pompes*" sont le fait "d'entrepreneurs" privés qui les gèrent. Mais la surveillance et le fonctionnement sont toujours confiés à des membres de la famille (conjointe, frère, fils, etc.) de "l'entrepreneur". Qu'ils soient résidents ou non dans les quartiers, ces entrepreneurs appartiennent toujours à la population des propriétaires. Ainsi à Zoé-Bruno, deux revendeurs sur trois sont résidents. André, l'un des revendeurs est fonctionnaire à la Douane, il alimente le quartier depuis 1978. Ousmane et Kaboré, tous deux d'origine Burkinabé, travaillent au port, le premier est commerçant, le second est gardien. A Blingué, les quatre pompes dénombrées appartiennent à deux "entrepreneurs" ; l'un deux, Nikiéma contrôle les pompes de Zimbabwe où il est domicilié. Dans ce quartier, comme à Blingué, ses installations fonctionnent avec l'aide des épouses et des jeunes frères. A Gobélé, les points de distribution sont contrôlés par un habitant d'origine nigériane ; à Washington les installations appartiennent à quatre propriétaires, de trois nationalités différentes, deux Burkinabé, un Ivoirien et un ressortissant nigérian, non-résident. L'eau potable à Dépôt III-IV fut d'abord une initiative d'un propriétaire ivoirien, d'ethnie baoulé. Le point d'eau, installé dans la cour de celui-ci, est géré par l'épouse, le conjoint étant ouvrier salarié dans une entreprise manufacturière sur la zone industrielle. Les deux autres appartiennent à

deux résidents, l'un burkinabé, est gardien sur la zone industrielle, l'autre baoulé, comme Kouamé, est un cheminot à la retraite. A Adjamé Compensation trois résidents burkinabé, nigérien et malien et un "Nago" nigérian, absentéiste, sont à l'origine de "l'arrivée" de l'eau potable. Ici l'un est gardien salarié ; les autres sont des commerçants. Comme dans ces autres quartiers, à Vridi-Canal, l'eau potable est devenue accessible grâce à des "entrepreneurs" résidents, un Burkinabé, un Ivoirien et un Nigérian.

L'activité de revente d'eau longtemps considérée comme une filière contrôlée presque exclusivement par les Nigériens, attirent en fait une population plus hétérogène, autant par l'origine ethno-culturelle que par les statuts socio-professionnels. Burkinabè gardiens ou commerçants rivalisent ainsi avec des commerçants nigériens ainsi que des ouvriers et fonctionnaires ivoiriens. Si cette présence d'intervenants d'origine diversifiée témoigne des évolutions que connaît l'habitat précaire, le statut prêté au nigérian tient à la manière dont ces derniers gèrent leurs installations. En effet contrairement aux autres revendeurs pour lesquels le commerce de l'eau est parfois une activité annexe, le Nigérian en fait son activité principale. Il contrôle ainsi plusieurs "*pompes*" à travers la ville.

- La SODECI, de la tolérance à l'intervention directe.

Mais ces entrepreneurs privés sont progressivement relevés par la SODECI. Dans l'habitat précaire, ce concessionnaire rivalise désormais avec les "entrepreneurs" privés pour la distribution de l'eau potable. D'après Saint-Vil, aux travaux de qui nous nous référerons pour certains éclairages sur la distribution et la revente de l'eau à Abidjan, les premières installations de la SODECI pour la revente de l'eau au détail, date de 1983. Ces installations sont des bornes-fontaines, en acier inoxydable, fabriquées sous brevet de la SODECI par la Société des compteurs

Africains (SOCA), elle-même, filiale du distributeur d'eau ivoirien (24).

Les bornes, ou "pompes" selon l'appellation populaire, n'utilisent d'autre forme d'énergie que celle du consommateur qui, après l'introduction d'une pièce de monnaie doit actionner un levier pour remplir son récipient. La borne-fontaine installée s'élève de 2,45 m au-dessus du sol et comprend deux parties. La partie supérieure est constituée d'un robinet à billes et à trois orifices : le premier pour l'arrivée d'eau du réseau, le second étant relié au réservoir de la borne et le troisième pour la sortie. A l'arrière, un levier communique avec la tige de la bille par l'intermédiaire d'une section concentrique en plastique permettant la réception des pièces et l'effacement du verrou du monnayeur. Cette partie de la borne est protégée par un capot en acier inoxydable fixé sur le support central. La partie inférieure est un socle en ciment; d'un mètre de hauteur, il comporte le logement d'un cylindre récepteur de pièces, les plots de fermeture et un compteur. Cette partie sert à poser le récipient à remplir.

Source : Saint-Vil, 1983.

Ces bornes sont localisées sur des passages publics, le plus souvent à l'emplacement d'un ancien "bec-verseur". Leur surveillance est confiée aux responsables des quartiers bénéficiaires, qui délèguent quelques jeunes dans cette fonction. Ces surveillants perçoivent une rémunération mensuelle de 25 000 F et 10% des recettes provenant de la vente (25). Saint-Vil semble convaincu de l'efficacité de cette surveillance qui, selon lui, "permet d'éviter les incidents classiques qui affectent les distributeurs automatiques et sont dus souvent à l'introduction de pièces défectueuses". En fait cette efficacité procède de la très grande responsabilité dont font preuve les surveillants, en manipulant eux-même la fontaine.

Que les habitants des quartiers non planifiés soient desservis par des revendeurs, cela ne revêt aucune nouveauté dans l'agglomération abidjanaise (Cf. supra). Avant la généralisation des points d'eau précédemment décrits, la vente de l'eau potable au détail était le fait de revendeurs itinérants qui l'assuraient par

24 Saint Vil J. : L'eau chez soi et l'eau au coin de la rue : in Haeringer P. (eds), *Abidjan au coin de la rue*, ORSTOM, 1983.

25 Dans les quartiers d'habitat évolutif, la surveillance de ces bornes-fontaines est confiée aux propriétaires des parcelles où elles sont implantées, avec des conditions de rémunération identiques à celles en vigueur dans l'habitat précaire.

carriole, l'eau provenant des bornes-fontaines publiques. Les revendeurs ambulants, pourvoyeurs en eau non-potable, puisée dans la rivière Gbangbo, le font par camion-citerne (capacité de 1,5 m³) (26). La nouveauté cependant, réside dans deux faits : la bonne qualité de l'eau revendue, puisque celle-ci provient du réseau de la SODECI, et la décision de cette société de se substituer aux revendeurs-détaillants, par l'implantation et la gestion de bornes-fontaines dans des quartiers non reconnus par l'Administration. Cette nouveauté est le résultat d'une évolution des modèles de consommation, à laquelle contribuèrent les campagnes officielles plus ou moins soutenues autour du thème de la modernisation, avec l'eau potable et la ville comme vecteurs. Le message étant entendu, l'eau potable devient un besoin vital ; elle nourrit les revendications populaires, en particulier dans l'habitat précaire. Mais la satisfaction de ces revendications se heurte à la rigidité des dispositions réglementaires en vigueur ; celles-ci interdisant l'accès des ces zones aux organismes officiels qui pourraient être tentés d'y implanter quelques équipements. L'urbanisation et la modernisation ont créé un marché de l'eau potable, aussi rapidement extensible que les aires d'urbanisation non-planifiées s'étendent plus vite. Les revendeurs d'eau s'adaptant au nouveau marché, suivent le consommateur dans l'espace, en se rapprochant des lieux de consommation ou en s'y fixant, pour répondre à la demande d'eau potable. Les nouvelles installations marquant cette adaptation des revendeurs ne purent être réalisées que grâce à un effort de la SODECI pour s'adapter à l'évolution du marché. Car la revente de l'eau potable au détail, bien que non autorisée, n'en demeure pas moins tolérée.

Cette tolérance date des années 1970, et elle ne put être observée que devant l'échec persistant de l'attitude répressive adoptée contre les revendeurs (27). Pour expliquer cette tolérance, Saint-Vil évoque par ailleurs des

26 Yapi-Diahou, 1981 op. cit. Cette rivière est appelée "Banco" par déformation.

27 La répression prenait la forme d'une suspension des abonnements prononcée unilatéralement par le concessionnaire monopoliste.

pressions de la Mairie d'Abidjan, qui craignait une détérioration de la santé des citadins par l'utilisation d'eau non-potable. C'est en 1972, que la société de distribution de l'eau dut accepter de reconnaître l'existence des revendeurs. Cette tolérance était alors assortie de dispositions extrêmement rigides dont on pouvait redouter le caractère dissuasif. La SODECI obtiendra de l'Etat l'autorisation d'imposer aux revendeurs le paiement d'une caution dont le montant plusieurs fois révisé atteignait 150 000 F CFA, en fin 1980. Ainsi fut établi un code spécial revendeur d'eau. La caution instituée par ce code devait servir alors à financer les impayés accumulés par les revendeurs défaillants ou indéclicats. Les investissements initiaux d'une installation ont été estimés en 1987 à 244 389 F CFA ; cette somme se décomposant en une caution de 150 000 F CFA, 85 000 F CFA de frais de branchement et, 9 389 F CFA pour le coût d'abonnement et de police d'assurance. Cela correspondait en fait au niveau d'investissement le plus faible, car le coût de l'investissement initial pouvait être plusieurs fois plus élevé, comme actuellement. La position du compteur par rapport au point de vente reste un élément qui obère les coûts de l'investissement initial. En effet, la SODECI ne pouvant intervenir directement dans les quartiers non lotis, c'est aux revendeurs désireux de s'installer qu'il incombe de négocier l'emplacement des compteurs (qui leur sont dûs), dans un lotissement légal voisin. Après la pose du compteur, les abonnés-revendeurs procèdent aux installations requises pour se raccorder sur le réseau. Et ces installations peuvent être d'autant plus coûteuses que la distance qui sépare le compteur des points de vente est longue, plusieurs kilomètres parfois. L'histoire du point d'eau de Ousmane est un exemple éclairant à ce sujet.

Marchand de poissons au Port de pêche, Ousmane décide de diversifier ses activités par la revente de l'eau au détail. En août 1977, lorsqu'il obtient enfin son abonnement comme revendeur-détaillant, Ousmane a déjà dépensé 500 000 F CFA, les frais d'abonnement non compris. Voici plus d'un an qu'il a

déposé sa demande auprès de la SODECI pour être agréé comme revendeur. La réponse se fait attendre ; il faut des appuis pour suivre le dossier. André, propriétaire non résident et revendeur d'eau dans le même quartier, accepte de rendre service à son futur concurrent. Il promet de faire débloquer la situation dans un délai de 10 à 15 jours avec 250 000 F CFA : Ousmane avance la somme, mais ni le délai, ni la promesse ne seront tenus. Il reprend contact avec André l'intermédiaire, et de nouveau 250 000 F CFA sont demandés ; Ousmane avance la somme, une deuxième fois, sans hésiter, assuré de l'aboutissement proche de ses démarches (28). Lorsque le dossier est débloqué, se pose le problème des documents justificatifs de l'emplacement du compteur, que la SODECI exige de ses abonnés. Or le quartier à desservir n'est pas loti. Ousmane contourne cette difficulté grâce au concours d'un malien, propriétaire de cour. Celui-ci accepte "d'héberger" le compteur sur sa parcelle et de mettre à disposition de l'entrepreneur, "tous les papiers concernant son terrain". Le compteur installé, Ousmane investit dans la construction des canalisations pour acheminer l'eau vers le point de vente. Mais le compteur négocié par André, est de faible puissance, et il faudra le changer pour un plus puissant : pour la 3^{ème} fois, Ousmane va devoir négocier, et la négociation lui coûte 250 000 F CFA de plus ; ce qui élève le montant "des frais fictifs" à 750 000 F CFA, "alors qu'aucune goutte d'eau n'est encore vendue". Quand les installations deviennent fonctionnelles, André change d'attitude, Ousmane devenant son concurrent sur le marché local de l'eau. Il menace de faire exploser les installations de celui qu'il croyait pouvoir dissuader par le coût élevé des démarches. Ousmane, pour "éviter les palabres dans le quartier", suspend ce volet de ses activités commerciales. Mais il n'en reste pas là, "l'affaire arrive devant la Police", après que la victime ait saisi le comité de son quartier et celui de sa communauté d'origine (29). Le douanier est sommé de réparer le préjudice

28 André était de la Douane et cette situation devait justifier la confiance placée en lui par Ousmane.

29 Il s'agissait du comité pour la commune, et son responsable n'était autre que le "Maire délégué", également "secrétaire général" du

commis en remboursant à Ousmane le montant des investissements engagés. Nous sommes à la mi-1978. Ousmane reprend ses installations mais cette fois le compteur est installé dans une cour plus proche, celle d'un Baoulé. Il devient ainsi fournisseur de son quartier en eau potable, à côté de son ex-allié. Au total, il n'aura pas fallu moins de 1 750 000 F CFA à Ousmane pour s'imposer sur le marché de l'eau dans son quartier. En 1983, Ousmane ne fait "pas de palabres" à Kaboré, son "petit frère", quand celui-ci s'installe à son tour.

Mais en 1989, dans une campagne contre les revendeurs, la SODECI supprime le compteur de Ousmane et met ainsi fin à sa qualité de revendeur. Désormais c'est ce concessionnaire qui fournit l'eau à l'aide de deux bornes-fontaines. Mais Ousmane n'achètera pas l'eau en détail, comme le font près de 98% des enquêtés dans son quartier. Car en mai 1990 il souscrit à un abonnement pour les besoins de sa cour, profitant des installations techniques la SODECI désormais officiellement présente dans le quartier. Cette fois, Ousmane n'aura pas eu besoin de justifier par quelque "papier", son titre de résident dans ce quartier, non loti et toujours précaire : *"les tuyaux de la SODECI passent devant ma maison, donc la SODECI n'a pas pu me refuser l'eau"*. Il n'aura payé que les frais d'abonnement, qui s'élevaient à 18 666 F CFA. Dans le quartier d'Ousmane, 20 personnes sont ainsi régulièrement abonnées auprès de la SODECI ; Washington en compte une douzaine, Gobélé et Vridi Canal 5 chacun (30).

L'histoire d'Ousmane est celle de nombreux autres entrepreneurs qui, parce qu'opérant dans les zones d'habitat précaire, sont légitimement acquis à l'idée que sans "relations dans les bureaux", aucun dossier ne peut aboutir. Cet exemple, donne à la fois une idée des facteurs qui alourdissent les coûts des investissements initiaux, et de leur importance. Les charges dues à ces

facteurs externes peuvent être d'autant plus lourdes, que le quartier à desservir est éloigné des lotissements officiels, ou que l'entrepreneur doit négocier avec des propriétaires fonciers justifiant d'un titre foncier légal, ou encore qu'il doit corrompre les agents des services compétents, rémunérer les intermédiaires, etc. Mais dans d'autres cas, par exemple lorsqu'il s'agit d'une ancienne zone d'intervention de la SODECI, nombre de ces charges peuvent disparaître, sinon être considérablement contractées. Ainsi à Dépôt III-IV, en pleine zone industrielle du Banco-nord, Youbouet et Kouamé, deux des revendeurs d'eau, n'ont eu aucune peine à obtenir leur abonnement, ni l'emplacement des compteurs ; "la SODECI avait décidé elle-même de les placer au bord de la route". Il aura fallu qu'Youbouet s'acquitte juste de la caution exigée, des frais de branchement et d'une police d'assurance, soit 80 000 F CFA en 1976. Kouamé, dont la cour est située à l'intérieur du quartier, aura une addition légèrement plus élevée, du fait des canalisations à construire pour raccorder "la pompe" au compteur : "174 389 F CFA, plus à peu près 17 000 F CFA pour l'acquisition et les frais d'installation des tuyaux, soit environ 200 000 F CFA en 1984".

En fait, la détermination des revendeurs laisse supposer le caractère lucratif de ce commerce. Elle révèle aussi l'étonnante capacité d'adaptation de ces opérateurs économiques à l'évolution des formes d'occupation de l'espace urbain, sans négliger le contenu social des quartiers qui se forment.

Les revendeurs détaillants, contrairement aux structures conventionnelles, suivent les populations dans leur mouvement, à la conquête des marchés délaissés par la SODECI. Mais dans l'habitat précaire, ces revendeurs ne purent s'installer qu'avec l'accord des responsables des quartiers, qui leur concédèrent les "*places*" pour l'implantation des "pompes". Olegun, l'un des revendeurs résident de Gobélé explique que tout commerçant dans cette activité doit rechercher non seulement cet accord, mais il doit être en bon terme avec ces autorités, surtout quand

ce dernier n'habite pas le quartier. Cet interlocuteur se réfère à ses déboires avec certains de ses clients, qui faillirent compromettre le déroulement de son activité. Par le passé en effet, Olegun avait approvisionné quelques habitants à crédits. Mais certains refusèrent de payer leur créances, accusant le fournisseur Olegun d'avoir surfacturé leur consommation. Devant la pression du commerçant, l'un des protagonistes mit à sac les installations. Olegun qui a traduit son client devant la police, n'obtient réparation qu'après le témoignage du chef de quartier, certifiant d'une part que ce dernier était la victime, d'autre part qu'il pratiquait un système de fourniture de l'eau à crédit.

Ainsi grâce à la complicité des revendeurs et des comités les concentrations non planifiées, même précaires offrent de l'eau potable à leurs habitants. Mais le fait que l'accès à l'eau potable soit étendu à de nombreux quartiers, dénotent un revirement de la part des organismes concessionnaires, sans oublier les pouvoirs publics.

- Un revirement dû aux changements

Demeurée longtemps figée dans son attitude d'opposition et de répression de la revente d'eau potable et d'exclusion de l'habitat précaire, la SODECI a attendu les années quatre vingt pour se convaincre de l'appartenance de ces quartiers au système urbain, et de s'adapter enfin aux besoins vitaux en eau potable.

Ces quartiers constituent un marché non négligeable, au plan économique pour la SODECI, mais également pour les revendeurs, et au plan politique un enjeu important pour les pouvoirs publics, à savoir les municipalités et l'Etat. Ceux-ci ont besoin de la légitimité populaire pour asseoir leur pouvoir et renforcer leur position politique et économique. Cette quête de légitimité et d'une assise populaire reste encore plus vraie pour les nouvelles équipes municipales en place. De même que l'ancienne municipalité d'Abidjan, qui pour des raisons sanitaires négociait avec le distributeur d'eau, les jeunes municipalités issues du

suffrage des urnes, accentuent aujourd'hui la pression sur la SODECI pour qu'elle intervienne dans les quartiers non desservis, dans leurs communes respectives. Elles montrent ainsi une grande sensibilité aux revendications qui émanent des quartiers exclus jusque-là. Aussi bien l'attitude des populations que celles des élus locaux qui s'en font l'écho auprès des organismes concernés, sont le résultat de plusieurs évolutions. D'abord, la crise économique qui persiste depuis plus d'une décennie fait douter à tous, de la capacité de l'Etat à poursuivre sa politique d'exclusion systématique, au nom du droit et de la réglementation urbanistique. Ensuite, la décentralisation et le mode de désignation des prétendants aux pouvoirs a fait prendre conscience aux acteurs politiques de leur vulnérabilité et de leur dépendance à l'égard des masses, où qu'elles se trouvent. La SODECI toujours en guerre contre les revendeurs ne peut pas refuser d'intervenir. Et elle va devoir évincer les revendeurs détaillants qu'elle n'avait jamais réussi à éliminer complètement, coincée entre les règlements administratifs et les injonctions politiques. Assurée désormais de l'appui des collectivités locales, elle va devoir étendre ses prestations à ce segment du marché, que constitue l'habitat précaire. La fin des revendeurs d'eau n'est pas proche cependant. De nombreux quartiers planifiés ou non, demeurent toujours desservis par cette catégorie de commerçants. Pour l'instant, les dispositions réglementaires interdisant leur accès à la SODECI demeurent, le fameux code des revendeurs aussi. La ville semble désormais plus ouverte sur le compromis ; c'est le craquement des normes rigides, comme ils sont survenus dans les bidonvilles à Sao Paulo, ou à Mexico sous l'effet conjugué de la pression des résidents et de la crise économique. L'entorse aux normes peut être vérifiée dans deux autres domaines, ceux de l'électricité et de l'école.

2 - Electricité : des distributeurs "insaisissables"

L'analyse des modes d'éclairage a montré l'utilisation de l'énergie électrique dans tous les quartiers étudiés, en dépit des restrictions opposées par la réglementation officielle. La présence de l'électricité n'est pas due à la CIE, concessionnaire exclusif de la distribution de l'énergie électrique en Côte-d'Ivoire. Comme pour l'eau jusqu'à la fin des années 1980, l'acheminement de l'électricité dans les quartiers reste une activité entièrement sous contrôle d'entrepreneurs privés. Ceux-ci sont plus souvent résidents dans les quartiers qu'ils approvisionnent. Le processus d'installation est identique à celui décrit à propos de l'eau potable. L'entrepreneur souscrit un abonnement régulier auprès de la CIE, avec les différents justificatifs requis pour la localisation des compteurs. L'emplacement choisi peut être une parcelle non bâtie, une cour, un simple cabanon, un kiosque, à condition que celui-ci soit situé dans un lotissement contrôlé et/ou autorisé par l'Administration, en zone d'habitation ou d'activité. Ainsi l'alimentation des quartiers d'habitat précaire se fait toujours à partir de compteurs localisés à l'extérieur, dans les lotissements voisins. Ceci explique les toiles d'araignées perceptibles dans le ciel de ces quartiers, et qui sont le résultat d'installations anarchiques, laissées à l'initiative des consommateurs. Une autre catégorie de fournisseurs d'électricité (surtout représentée dans les quartiers Zimbabwe et Washington) est constituée par les propriétaires gestionnaires de groupes électrogènes. Deux autres catégories de fournisseurs mal connues, mais tout aussi nombreux sont les fournisseurs clandestins, et, dans les quartiers riverains des zones industrielles ou des établissements publics, certains employeurs. Ceux-ci autorisent quelquefois leurs employés logés à proximité des usines (ou des écoles) à se raccorder au compteur de l'établissement. Il n'est pas rare que ces employés se muent à leur tour en distributeurs auprès de leurs voisins de cours, ces services étant assortis de contreparties financières directes ou indirectes.

Les abonnés clandestins, contre lesquels la CIE affiche une sévérité extrême, piratent le réseau officiel de cette entreprise (31).

Mais les concessionnaires monopolistes, à savoir la CIE et la SODECI, qui n'ignorent pas l'existence de cette exploitation frauduleuse de leurs installations semblent s'en accommoder. Tous les enquêtés desservis en électricité, déclarent que leurs installations n'ont jamais été contrôlées par la CIE, au point que certains habitants s'interrogent pour savoir si "*l'énergie*" (entendez la CIE) *a peur de venir dans les quartiers*". Cette peur que la SODECI quant à elle, a décidé de vaincre. Alors que cette société est constamment sollicitée par les mairies, celles-ci se gardent de revendiquer ouvertement auprès de la CIE, la desserte de l'habitat précaire en électricité. Les élus enregistrent cependant des doléances dans ce domaine, de la part des comités de quartiers. Certains conditionnent les installations électriques à la restructuration des quartiers, faisant ainsi leur, les exigences officielles en la matière. Ces propos d'un conseiller municipal de Cocody illustre les raisons des réticences de nombreux élus pour faire procéder à l'électrification des quartiers d'habitat précaire dans leurs communes :

"Le problème de l'électricité est trop délicat, du fait que les constructions sont en bois. Or si un incendie se déclenche dans ces quartiers qui sont surpeuplés, ou les gens s'entassent à plusieurs dans une même pièce, les dégâts vont être considérables. Il y aura trop de morts (...). Et si vous prenez un quartier comme Blingué ou Washington qui touchent l'université, le lycée technique et les immeubles où habitent les enseignants, les conséquences vont être lourdes, si le feu s'étend à tous ces coins. Nous préférons donc tout faire pour que les gens qui habitent ces campements insalubres aient des lotissements, et à partir de là nous pouvons négocier avec l'EECI..."(³¹). Cette attitude diffère dans de nombreux autres domaines, tel celui des installations scolaires.

31 Ces deux dernières catégories se rencontrent également dans le domaine de l'eau potable.

3 - Ecoles : négociants et comités au service des enfants

Les équipements scolaires sont, de tous ceux que nous avons abordé jusqu'ici, ceux où la communauté de quartier s'engage le plus souvent dans la maîtrise d'ouvrage. Il est vrai que rien ne leur échappe, concernant les autres domaines. Les établissements scolaires évoqués, ou ce qui en fait office, sont le fait de trois types d'intervenants. D'abord les communautés musulmanes fortement représentées dans tous les quartiers (Cf. supra). Elles sont à l'origine des écoles coraniques et franco-arabes. Les investissements sont financés par des cotisations prélevées auprès des fidèles, qui participent par ailleurs à la gestion des dites écoles. Viennent ensuite, pour les établissements scolaires non confessionnels, soit des investisseurs privés qui, comme les revendeurs d'eau, créent et gèrent leurs écoles, soit des "comités de quartier" mobilisant leurs adhérents, c'est-à-dire la population du quartier considéré. Ces écoles laïques dispensent un enseignement conforme aux programmes et instructions officiels du système éducatif national. Elles obtiennent le statut d'école privée ou publique, selon la nature des promoteurs ou les conditions administratives préalablement observées par les fondateurs. Les écoles ainsi gérées sont considérées comme clandestines lorsque les fondateurs n'ont pas observé les procédures d'autorisations administratives préalables en vigueur. Les fondateurs de ces écoles "hors la loi" sont alors sommés de les fermer. En 1989, le quartier Zoé-Bruno était à sa troisième ouverture-fermeture d'école ; les écoles y étant clandestines, contrairement à celles de Vridi-Canal ou Zimbabwe.

- Zoé-Bruno : deux écoles pour "sauver" les enfants

En 1987-1988, à l'initiative de deux jeunes migrants, déscolarisés du secondaire, deux écoles ouvrent leur porte simultanément. L'une est dénommée "Ecole Henri Konan Bédié", du nom du président de l'Assemblée

nationale ; l'autre, "Ecole Elite". Les fondateurs de ces écoles y enseignent eux-mêmes. Les installations sont deux baraques (20 m² et 25 m²) louées à 5 000 F CFA et 8 000 F CFA. La scolarité est payante, mais les montants des cotisations mensuelles varient de 1 500 F CFA à "l'Ecole H.K.B" et à 2 000 F CFA dans la deuxième, à "Ecole Elite". A ces mensualités s'ajoutent 3 000 F CFA de frais d'inscription. Ce qui porte les seuls frais d'écolage à 16 500 F CFA ou à 21 000 F CFA annuel par enfant, d'une école à l'autre. En 1988 les deux établissements accueillent un effectif global de 71 écoliers âgés de 6 à 9 ans, tous issus du quartier. En 1989, date de leur fermeture, cet effectif passe à 78 écoliers.

Selon les "fondateurs", ces écoliers sont "des enfants refoulés par les écoles publiques de la commune (par manque de place) ou ceux issus de familles sans grands moyens". A la rentrée d'octobre 1987, ce refoulement des enfants inspira aux fondateurs l'idée de créer des écoles. Pour l'Ivoirien Kabéna, fondateur de "l'Ecole H.K.B.", il s'agit de *"venir en aide aux jeunes frères qui sont dans le quartier"*. Le Béninois Adotévi, fondateur de "Elite", assure lui, vouloir *"sauver les enfants très nombreux dans le quartier, qui ne trouvent pas de places dans les autres écoles et passent la journée à se promener au bord de la lagune, à jouer dans la saleté, les ordures..."*

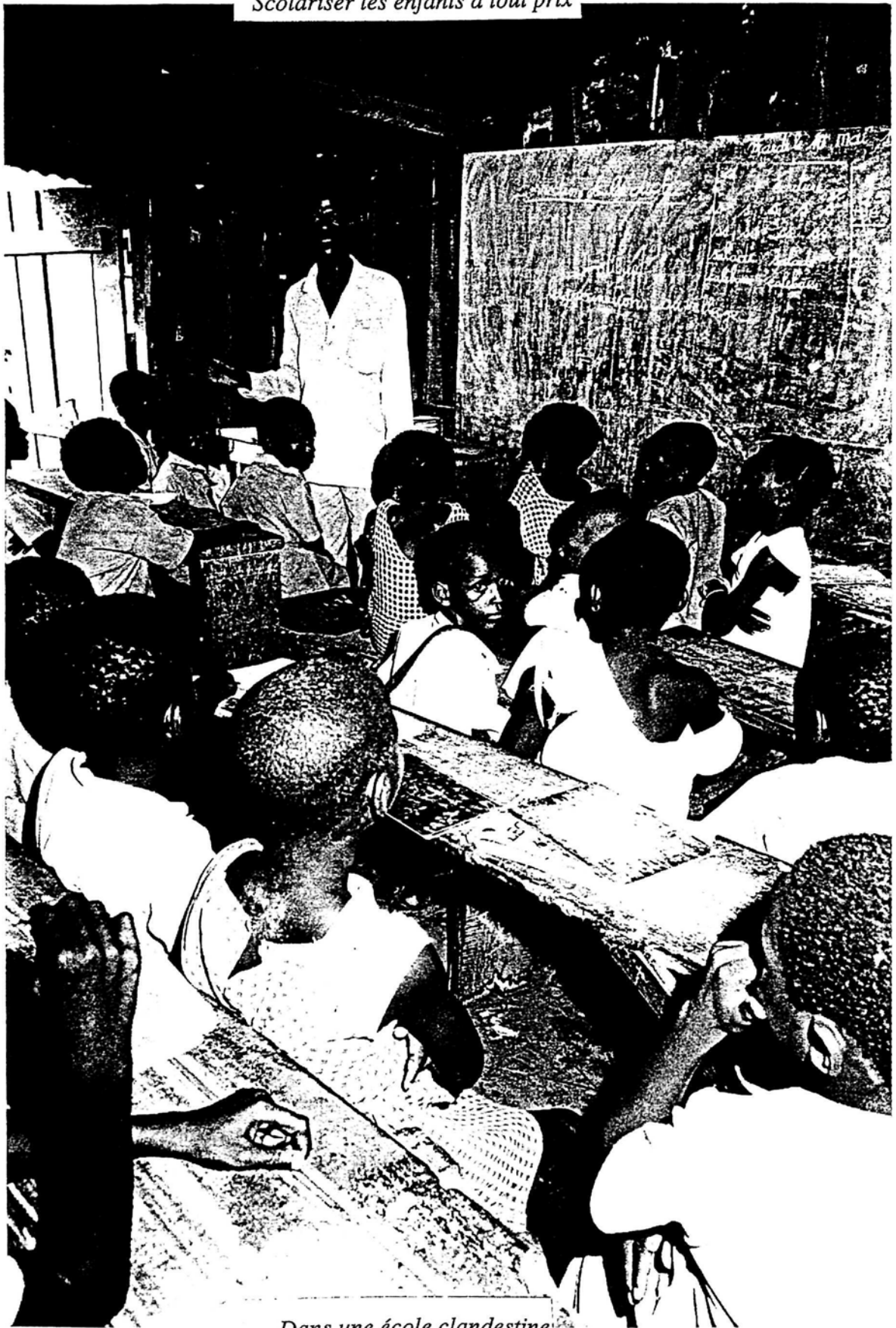
Mais les écoles ne purent être ouvertes et fonctionner qu'avec l'accord et le soutien des autorités du quartier. Il faut signaler que depuis plusieurs années déjà, chaque rentrée scolaire est une occasion pour les comités de réitérer leurs revendications d'équipements scolaires auprès des municipalités, mais en vain. Aussi les autorités, "chef de comité" et président des jeunes encouragent-ils Kobéna et Adotévi, lorsque ceux-ci exposent leur projet d'école. Sur les conseils et suggestions des "Vieux", Kobéna fixe le montant des frais de scolarité à 1 500 F CFA, espérant s'assurer ainsi une clientèle nombreuse et limiter les risques d'impayés. Le fondateur

de "l'Ecole Elite" bénéficie pour sa part d'un appui financier du président des jeunes. Cet argent permettra d'acquérir une partie des bancs, quelques fournitures, et de faire face aux exigences de la rentrée. Les projets se concrétisent; 36 enfants sont inscrits en CP₁ à "l'Ecole H.K.B." et 35 dans l'autre, dont 5 en CP₂. Les fondateurs déclarent se conformer aux règlements et instructions définies par le ministère de l'Education nationale : utilisation des manuels et programmes officiels, tenues de travail, emploi du temps, horaires de travail, vacances, etc. Mais ni l'inspection de l'enseignement primaire, ni la municipalité ne furent consultées préalablement à l'ouverture des classes. Les fondateurs ouvrirent leurs écoles dans l'irrégularité et les condamnèrent ainsi au statut "d'école clandestine". Certes, l'existence des établissements est connue des Instances décentralisées, au dire des fondateurs. "L'Ecole Henri Konan Bédié" accueillera une délégation de conseillers pédagogiques, dans le cadre d'une opération de "recensement des écoles privées non-officielles". Dans le quartier et pour les fondateurs en particulier, cette visite de "l'Ecole H.K.B." fut perçue comme une mission d'évaluation des besoins en équipements scolaires. L'on y voit l'amorce d'un processus qui aboutirait à l'implantation d'une "grande école" dans le quartier. L'espoir des fondateurs est déçu en 1989, le ministère de l'Enseignement primaire (qui a mis deux ans pour réagir) ayant ordonné la fermeture des ces deux établissements, au motif qu'ils sont illégaux. Mais depuis 1990, la perspective de la construction d'une école officielle reste ouverte, le comité ayant engagé la régularisation du quartier avec l'autorisation de l'Etat et le soutien de la municipalité (Cf. infra).

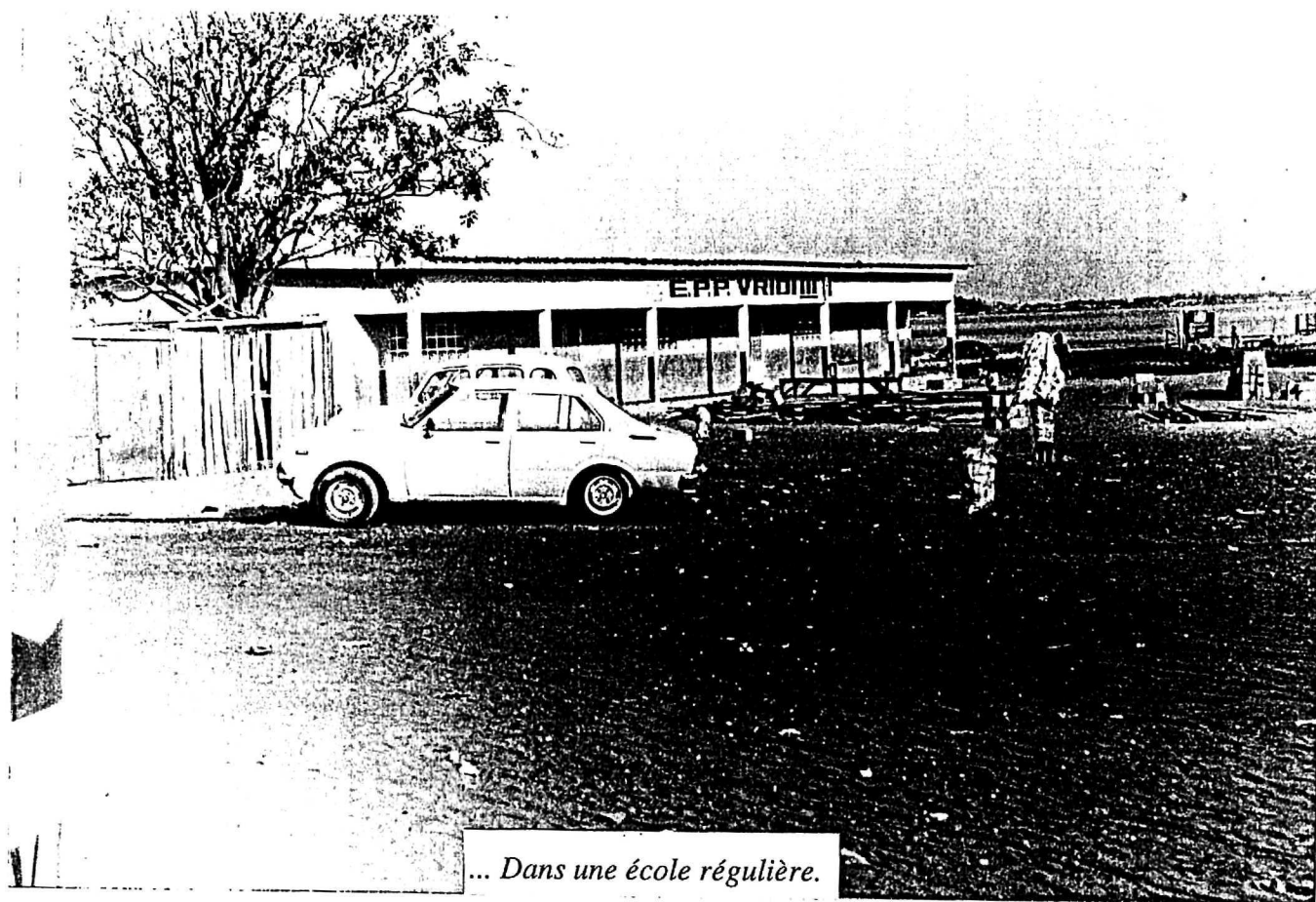
- L'école privée de Vridi-Canal.

L'école primaire privée de Vridi-Canal date de 1986. Son fondateur, contrairement aux précédents, contrôle et gère plusieurs écoles primaires et collèges dans de nombreux quartiers, depuis la première décennie de l'Indépendance.

Scolariser les enfants à tout prix



... Dans une école clandestine



... Dans une école régulière.

Il a donc une parfaite maîtrise de la réglementation qui régit le secteur : procédure d'ouverture d'école, réseau de recrutement d'enseignants, etc. Il se conforme à ces dispositions et obtient de l'administration de l'Education nationale toutes les autorisations requises, sans négliger les subventions publiques. Dans le quartier même, (après avoir obtenu l'accord de la municipalité) la caution des chefs de comités du parti et des groupements ethniques fédérés est recherchée, et les autorités locales se démènent pour trouver un emplacement. Située au centre du quartier, elle est en retrait par rapport à la route principale qui relie Port-Bouët à la zone industrielle de Vridi et au Port. L'accueil favorable réservé à cette initiative privée, commerciale, peut être expliqué par les difficultés qu'éprouvent les parents à inscrire leurs enfants dans l'Ecole publique voisine, dont les effectifs dépassent de deux à trois fois la capacité d'accueil : des classes surchargées, de 70 à 80 élèves au lieu de 30 à 35 prévus. Datant des années 1970, cette école est le prolongement des logements construits par l'ex-EECI pour héberger ses agents affectés à la centrale thermique de la zone industrielle. Officiellement les parents doivent justifier leur appartenance à cet organisme pour obtenir l'admission de leurs enfants dans cette école. Mais dans les faits, le cercle de recrutement des écoliers est plus étendu que le cadre organique de la société en question, puisque l'école est fréquentée par des élèves issus d'autres quartiers que la "cité EECI"; ce débordement ne profite que très faiblement aux enfants de Vridi-Canal. Il en résulte une aggravation des difficultés que rencontrent les habitants de ce quartier démunis pour "trouver des places à leurs enfants en âge de fréquenter l'école". Pour les parents non salariés de l'EECI, inscrire ses enfants procède d'un véritable jeu de quitte ou double, dans lequel ne réussiront à caser les leurs que les parents qui auront parié le taux le plus fort. Nul doute qu'avant l'installation de l'école privée, la scolarisation des enfants fut un cauchemar pour les parents : frais d'écologie et charge de scolarité grevés des sommes dues pour le repas

de midi, quand les enfants ne peuvent retourner chez eux le midi (32). Les frais de scolarité varient de 30 000 à 40 000 F CFA par an, du cours préparatoire au cours moyen. Oumar qui y a scolarisé deux de ses plus jeunes enfants aurait préféré des tarifs encore plus bas, pour tenir compte de la situation des parents d'élèves, qu'il qualifie de pauvres. Mais le fait que "les enfants ne courent plus derrière le bus, qu'ils soient sur place", constitue un avantage comparatif que Oumar apprécie. Au sein du comité où il siège de temps en temps avec d'autres compatriotes burkinabè, Oumar s'est toujours préoccupé du problème de l'école. Selon lui, il a à plusieurs occasions demandé au chef de voir le maire, pour qu'il fasse quelque chose dans ce domaine. Maintenant son attente est réalisée, malgré les coûts de scolarité qu'il trouve encore élevés pour son quartier.

- Le comité, la municipalité et l'Etat.

En 1985, Zimbabwe se trouvait sans établissement scolaire. En 1986, le comité local lance l'idée de créer une école primaire, en dépit du statut illégal de ce quartier et des réticences de la municipalité et des Services de l'Enseignement primaire. Une assemblée des résidents approuve l'idée du comité et adopte le mode de financement proposé par celui-ci : des cotisations individuelles internes, imposables à tous les habitants ainsi qu'aux propriétaires absenteïstes. Les montants sont fixés à 10 000 F CFA pour les propriétaires résidents, 5 000 F CFA pour les non résidents et 2 500 F CFA pour les locataires. La municipalité change d'attitude, face à la détermination du comité, et elle appuie le projet. Dans un premier temps, elle assiste les dirigeants dans leurs démarches administratives, et dans une deuxième phase participe activement à la réalisation, financièrement et techniquement. Le futur établissement aura le statut d'école publique, ce qui oblige l'Etat à prendre en charge le fonctionnement de celle-ci, notamment en y affectant des enseignants.

32 Bonnassieux, 1987 op. cit.

Octobre 1987, une première tranche de trois classes est achevée, mais l'établissement ne recrute pas : l'affectation des instituteurs est différée car les logements prévus sont toujours en chantier. En 1988 l'école ouvre ses portes, en même temps que sont lancés les travaux de la deuxième tranche comprenant un bâtiment de trois classes, trois autres de logement. Cette deuxième tranche mobilise ouvertement la municipalité et la très puissante DCGTX, qui la co-financent avec le comité local. La municipalité assure en outre l'encadrement des ouvriers sur le chantier, et la DCGTX le contrôle technique des travaux de gros oeuvre (33).

Les organisations communautaires locales constituent le 3^{ème} type d'intervenants, à l'origine des installations scolaires. Mais l'Etat, ne demeure pas moins un quatrième acteur. Ses interventions sont constamment sollicitées, tout au long du processus de l'installation des écoles : en amont par la prescription des règlements administratifs imposés aux fondateurs; et en aval il participe, à des degrés divers, à la gestion des établissements (affectation d'enseignement, contrôle des enseignements, subventions, etc).

L'équipement scolaire apparaît en définitive comme l'un des principaux moyens à l'usage des quartiers d'habitat précaire pour s'ouvrir sur l'extérieur et entrer en communication avec le reste de la ville. Soit les habitants scolarisent leurs enfants d'âge scolaire à l'extérieur, soit ils accueillent à leur tour d'autres enfants issus de quartiers non équipés ou mal desservis. Facteur d'ouverture, l'école a un autre rôle, celui de la mobilisation des acteurs sociaux ; mobilisation des populations résidentes, à l'exemple du quartier Zimbabwe, attrait d'investisseurs privés, à l'exemple de Vridi-Canal, de Zoé-Bruno, Dépôt III-IV et Blingué. L'école est habilement exploitée par ces populations qui piègent l'Etat et le contraignent à contrevenir à sa légalité trop rigide, et à légitimer leur quartier : l'expression de cette

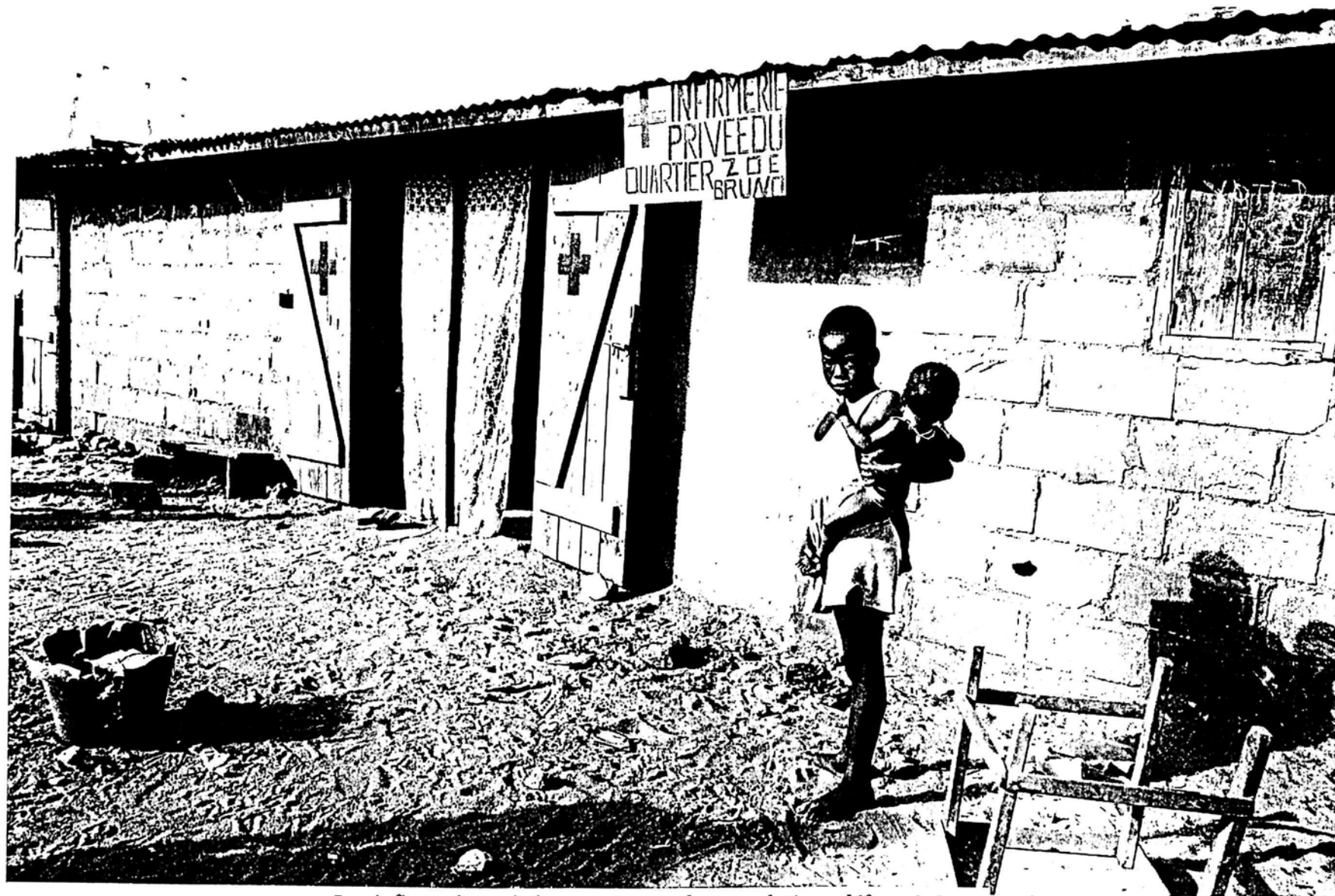
33 Le comité finance sa contre-partie grâce à des frais d'école prélevés sur les enfants venus d'ailleurs, soit 10000 F par écolier non issu du quartier.

légitimation étant la prise en charge de la gestion des écoles dans certains cas. Dans aucun quartier, aucun autre équipement ne put inspirer et mobiliser autant les comités locaux de décision ou de gestion.

4 - Les instances de santé : une majorité d'entrepreneurs issus des rangs du corps médical

- Les promoteurs des infirmeries

Dans le domaine de la santé, les installations sont représentées par des "infirmeries" privées, plus connues sous le nom de "cliniques". Les propriétaires-gérants de ces installations relèvent du corps médical et para médical pour la plupart. Ils sont infirmiers, sages femmes, parfois aides soignants ; mais on trouve parmi eux des investisseurs étrangers au milieu médical. La "clinique" est ainsi un investissement de rapport, au même titre que les écoles privées. Mais cette dernière n'est pas l'unique source de revenus des propriétaires-gérants. En effet, en dehors de trois propriétaires gérants retraités de la santé, comme Seydou à Vridi-Canal, les patrons sont dans une large majorité des agents en service dans les formations sanitaires officielles abidjanaises ou des villes de l'intérieur, à l'instar de Mme Bouréïma, la patronne de l'infirmerie du quartier Blingué. Nombre de ces entrepreneurs opèrent sous une fausse identité, sauf le cas des agents retraités de la santé. Si de par leur situation professionnelle la majorité des "patrons" des "cliniques" sont au fait des procédures conduisant à de telles réalisations, force est de constater que sur une dizaine de centres visités, deux propriétaires seulement n'ont éprouvé aucune gêne à expliquer leurs démarches administratives, au terme desquelles il ont pu être agréés par les services du ministère de la Santé. La discrétion volontairement entretenue par la plupart de ces entrepreneurs, sur les conditions de mise en oeuvre de



Les infirmeries privées au secours des populations défavorisées

leur projet, procéderait-elle d'une infraction à la réglementation de leur part, comme le relève souvent la presse gouvernementale "dans ses grandes enquêtes". Une telle infraction confère aux établissements concernés un statut d'illégalité, ce qui les conduit à opérer dans la clandestinité.

- Le fonctionnement des infirmeries

Les propriétaires assurent partiellement ou entièrement les prestations selon qu'ils sont à la retraite ou selon leurs horaires de travail, pour ceux qui sont en service à Abidjan. Dans tous les cas, celui-ci fait appel à des personnels soignants. Mais les profils de ces personnels et leur niveau de qualification sont souvent à l'origine des déboires et des sanctions qui frappent certaines "cliniques". Des articles de la presse officielle, relayés par des travaux d'enquête dans certains des quartiers étudiés ici, montrent que le personnel est sous qualifié dans de nombreuses installations (34).

L'infirmerie de Washington fonctionne avec deux filles de salle, travaillant en alternance un jour sur deux chacune, et le propriétaire. Elles n'ont reçu aucune formation médicale avant d'être "embauchées". Depuis qu'il les a engagées, le propriétaire gérant, un infirmier d'Etat, déclare avoir "essayé de les former. Maintenant toutes deux savent faire des piqûres, soigner les plaies, aider les blessés". En poste au CHU de Cocody, il consulte les jours ouvrables de 18h à 19h 30, les samedi de 13h à 18h et les jours non ouvrables de 8h 30 à 19h 30.

A Zoé-Bruno, deux personnes assurent le fonctionnement de l'infirmerie, sans l'aide de la propriétaire, une infirmière en poste à l'intérieur. L'une d'entre elles déclare avoir appris son métier "d'infirmier" sur le tas ; l'autre fait remonter sa formation aux années passées dans les forces armées burkinabé, où il aurait exercé ce métier d'infirmier pendant huit ans.

34 Voir : "Les Ivoiriens et leur santé", par Kébé Yacouba et de Sidibé Ladjé, *Fraternité Matin*, 7 Juillet 1980, pp. 12-13.

Le personnel de l'infirmierie d'Adjamé Compensation se compose d'un infirmier d'Etat, fonctionnaire à la retraite, et d'un aide soignant. Tous les deux sont salariés. Le propriétaire de l'infirmierie est un ancien étudiant de l'école de Pharmacie, qui a dû abandonner ses études après plusieurs échecs. Thierry, le jeune propriétaire de "clinique" est délégué médical et possède quatre autres installations, tous dans les quartiers irréguliers. Il affirme être en règle avec la loi, se référant à son appartenance au monde médical, qu'il déclare bien connaître.

Ces instances de santé s'adressent aux populations des quartiers considérés, mais pas exclusivement. Les gens s'en réfèrent pour des consultations médicales *"devant n'importe quelle maladie, et "l'infirmier donne une ordonnance pour les médicaments à acheter"*. Mais d'après Soro qui est soignant dans l'une des infirmeries de Vridi-Canal, les gens s'adressent plus fréquemment à ces formations pour le contrôle de la tension artérielle et la pratique des soins post consultations médicales : injections intraveineuses, intramusculaires et sous-cutanées, pansements, etc. Ces déclarations peuvent être confortées par les résultats d'une enquête effectuée pour le compte de l'UNICEF. De cette enquête il ressort que les infirmeries ne sont visitées par les mères, que dans une deuxième phase du processus de soin de santé, pour faire prescrire les soins à leurs enfants, après consultation d'une Instance formelle, PMI ou dispensaire (35).

Les prestations sont payantes, mais ces infirmeries ont l'avantage de la proximité. De plus, les tarifs pratiqués bien que variables selon les prestations ou les quartiers, restent inférieurs à ceux recommandés par les organisations des professions médicales. Par exemple une injection est facturée à 300 F CFA ou 400 F CFA au lieu de 500 F CFA ou 2 000 F CFA ailleurs dans les

35 Lorsque les parents réussissent à se procurer les médicaments prescrits. Car souvent, le décalage entre l'établissement de l'ordonnance et l'acquisition des médicaments peut être de plusieurs jours et parfois, deux à trois semaine ou plus. Voir sur ce point, Guillaume A., 1988; Yapi-Diahou A., 1988.

cliniques privées. La consultation suivie de soins mineurs coûte 800 F CFA à 1 000 F CFA au lieu de 2 500 F CFA. Les formations allient ainsi aux avantages de la proximité géographique, celui des tarifs sociaux, d'où leur influence remarquable sur les populations des quartiers qui les accueillent. Mais ces tarifs ne se justifient que parce que les structures considérées fonctionnent en marge des dispositions officielles, réglementant l'ouverture et le fonctionnement des formations sanitaires privées. Sur neuf "cliniques" visitées, en 1988 et en 1989, deux seulement étaient autorisées par le ministère de la Santé.

A l'opposé des installations scolaires, dont les promoteurs recherchent tous sans exception la caution des comités locaux, quatre infirmeries sur les neuf considérées avaient été ouvertes, sans consultation préalable de ces organes. Ainsi, clandestines vis à vis de l'Administration de la Santé, ces formations le sont également à l'échelon des quartiers, à l'égard des instances de contrôle et de gestion locale. Dans les conditions de fonctionnement ci-dessus présentées, notamment le manque de qualification du personnel, le manque de contrôle, la précarité des locaux et de l'environnement, ces instances de santé constituent parfois de graves dangers, sur le plan médical, pour les populations qui les fréquentent. Il arrive parfois aux services de santé publique de procéder à la fermeture de certaines de ces formations, au nom de la protection de la population. Mais comme dans le domaine scolaire, la prolifération de ces "cliniques" pour lesquelles l'habitat précaire reste un terrain de prédilection, ne se justifie que par les défaillances des formations officielles. Dans celle-ci, aux tensions provoquées par le manque de médicaments, s'ajoute le mépris de certains personnels du corps médical à l'égard des pauvres. Aussi beaucoup de personnes préfèrent s'adresser à ces formations clandestines, assurés d'être accueillies.

5 - La gestion de l'environnement : des combinaisons variées

- La gestion des eaux usées

Comme à Kinshasa ou à Dakar, la modalité individuelle de traitement des rejets d'eaux usées, des ordures et de neutralisation des eaux pluviales l'emporte partout, dans tous les quartiers, face aux solutions communautaires impliquant des dispositifs communs, à usage collectif. A chaque objet correspond un mode de traitement spécifique, recherché et mis en oeuvre individuellement, à l'échelle de la parcelle, y compris pour le drainage des eaux pluviales.

Les eaux de cuisine, de toilette du corps des enfants ou celles des lavages importants de linge ou de matériel de cuisine sont toujours répandues sur la parcelle; rares sont les cas où elles sont recueillies par un dispositif propre, une fosse en l'occurrence (36). En revanche pour les adultes, l'eau de la toilette du corps est recueillie directement par la fosse du WC, lorsque celui-ci sert également pour la douche. Mais la récupération de ces eaux par la fosse du WC est également possible dans le cas d'abris séparés : le sol de la douche, légèrement incliné, porte une incision cimentée qui canalise l'eau directement vers la fosse. Ce mode de rejet est moins répandu dans les quartiers des zones basses (Zoé-Bruno, Vridi-Canal et Zimbabwe) mal desservis en WC. L'eau de la toilette du corps est généralement canalisée à l'extérieur, grâce à un bout de tuyau planté dans le "mur", au bas du "sol". L'eau ainsi refoulée est soit collectée par un récipient, soit rejetée dans un trou creusé à cet effet ; mais plus généralement elle s'infiltre dans le sol jusqu'à saturation de celui-ci. Ces techniques d'évacuation de l'eau de la toilette du corps sont pratiquées dans tous les quartiers étudiés, indépendamment de la qualité des abris de douche : cabane en

36 Dans les quartiers lotis, ces eaux usées sont directement répandues sur les voies publiques, et lorsque ces derniers sont raccordés au réseau collecteur, ce sont les avaloirs des eaux de ruissellement qui servent de déversoirs aux ménagères.



Modes de gestion des eaux usées

bois, en tôle ou en chaume, enclos d'agglomérés de ciment, abri plus élaboré construit en parpaings et couvert d'un toit, etc. Lorsque le sol n'est pas cimenté comme c'est le cas dans la majorité des concessions visitées, (quelques parpaings servent à poser le seau d'eau, le savon et les pieds), l'eau savonneuse s'infiltre sur place, mais de plus en plus lentement ; car avec le temps, le sable se tasse, devient noir. L'eau stagne et il faut alors ouvrir une saignée pour la conduire à l'extérieur. Dans les quartiers construits sur un sol hydromorphe, Blingué et surtout Zoé-Bruno, ces eaux stagnent, deviennent noirâtres et nauséabondes, dans l'indifférence générale des habitants. Car les terrains ainsi inondés, pas plus que les eaux sales produites n'appartiennent à personne.

- La lutte contre l'érosion et les inondations

Restons dans le domaine de la gestion des effluents. La canalisation des eaux pluviales fait toujours l'objet de dispositions individuelles ; les initiatives communautaires sont peu observées, d'après nos enquêtes. A Blingué, Gobélé et Washington les pentes les plus exposées à la violence des ruissellements ont été progressivement délaissées par les habitants au profit des flancs à pente douce. A Zoé-Bruno, à Blingué où des îlots sont menacés d'inondations, les travaux de remblaiement sont toujours effectués individuellement par les propriétaires. Mais ce remblai est progressif, et son rythme lié à la conjonction de deux facteurs, comme on l'a vu plus haut : les disponibilités financières au moment où se présentent des opportunités d'offres de matériaux adaptés au traitement de l'objet considéré (gravats, terre compacte, latérite). Dans les îlots d'habitation proches de la lagune, la solution du remblai est renforcée par de petites digues creusées par quelques propriétaires volontaires riverains.

Le réflexe communautaire s'émeut quelquefois, lorsqu'il s'agit de préserver de l'érosion ou de l'inondation les réseaux de chemins piétonniers ou les

accès vitaux. Mais cette communauté est le plus souvent réduite aux propriétaires. Sur les chemins les plus exposés au ravinement, la technique consiste à détourner les eaux de ruissellement de leur ligne d'écoulement, à l'aide de sacs de sable disposés en terrasses successives depuis le bas de la pente. A Blingué ce dispositif est complété par des ouvrages collecteurs sommairement aménagés, avec des capacités limitées. L'un, de position transversale, doit tenter de canaliser les torrents dévastateurs qui descendent des zones surélevées pour les conduire dans le deuxième d'où elles seront rejetées dans la lagune. Mais ces ouvrages sans prétention technique et architecturale, n'ont jamais résisté aux torrents ; en 1989 plusieurs dizaines de baraques furent emportées par les eaux, et l'unique chemin d'accès au coeur du quartier fut coupé à la circulation.

Dans ce quartier, comme à Washington, à Zoé-Bruno ou Gobélé, les chefs de comités ont dû imposer des cotisations internes pour acquérir quelques chargements de gravats ou financer l'achat de carburant et la rétribution de la main d'oeuvre. Car pour ces travaux d'assainissement, notamment le remblai des passages publics, il arrive que certains quartiers fassent appel à des machines de Travaux publics, surtout lorsqu'il s'agit d'étaler les matériaux acquis sur les zones à remblayer. Autrefois, de telles solutions n'étaient adoptées que lorsque les quartiers parvenaient à détourner des engins opérant dans leur secteur. Depuis l'avènement de la décentralisation, les responsables de quartiers s'adressent plutôt à leur municipalité. Les comités de Washington, Zoé-Bruno, ne louent plus de machines, ils limitent leur participation aux charges de carburant. Au total, les techniques d'assainissement sont adaptées aux différents objets considérés ; tandis que la nature du gestionnaire, la communauté ou les propriétaires de parcelles individuellement, est déterminée par le statut et/ou la nature des terrains concernés.

- Les ordures ménagères.

Il n'y a pas une telle diversité de combinaisons pour l'enlèvement des ordures ménagères. Ici les techniques d'enfouissement ou d'incinération, pratiquées par les habitants de Kisenso (Knaebel et al, 1986) dans la banlieue kinoise n'ont pas cours. Les ordures sont rejetées hors des parcelles. Chaque ménagère transporte "ses" ordures de sa cour à la "décharge" la plus proche de son domicile. Ces "décharges" ou "dépôts" d'ordures selon les terminologies habituelles sont aussi nombreux que les quartiers comptent de terrains vacants, impropres ou non à la construction. A Vridi-Canal, le front de mer constitue la principale décharge ; à Zimbabwe, les ordures sont jetées en bordure de la lagune ; à Zoé-Bruno, les "dépôts" sont plus diversifiés et "mieux répartis" : au front lagunaire s'ajoute l'emprise de la ligne à haute tension, ainsi que tous les terrains désaffectés du fait des inondations. A Washington, outre l'emprise des installations électriques, on compte autant de décharges qu'il y a de ravins ou de carrières à combler. Les décharges de Gobélé et de Blingué sont identiques à celles de Washington, leur nombre et leur localisation étant commandés par les mouvements de l'érosion. Mais à Blingué les bas-fonds humides sont "d'excellents" dépôts d'ordures. A Adjamé Compensation, les habitants exploitent comme décharges aussi bien les bordures des rues que les ravins dans les parties plus exposées à l'érosion. A l'abri des problèmes d'érosion pluviale ou d'inondation, à Dépôt III-IV, la majorité des ménagères ont choisi les espaces publics, notamment les abords des voies de desserte pour y rejeter les ordures ménagères. Ce mode de gestion des ordures, à savoir leur enlèvement et leur rejet à des endroits "réservés", répond à des préoccupations d'ordre hygiénique incontestables. Lorsque l'on passe en revue les différentes décharges d'ordures ménagères établies et exploitées, leur caractère sauvage, par trop souvent évoqué, se prête à débat, dans le sens où le caractère sauvage dénie toute rationalité dans le choix des aires affectées à cet usage. Certes le mode de traitement des ordures ménagères

adopté est la réplique populaire adaptée par les habitants, à l'exclusion de leur quartier au mode conventionnel, normatif d'enlèvement des objets considérés. Mais le choix des terrains à ériger en décharges d'ordures n'est pas toujours irréfléchi. Il tente de concilier autant que possible des stratégies diverses. Ainsi l'on choisit de réserver aux douchières, aux WC et aux ordures ménagères des terrains non *aedificandis* ; ce qui permet d'affecter les terrains non frappés de servitude à l'habitat. Par ailleurs, lorsque les inondations ou les ravinements sont maîtrisés à force de dépôts d'ordures ménagères (plusieurs exemples rencontrés à Zimbabwe, à Washington et à Zoé-Bruno), ils dégagent des terrains qui sont aussitôt récupérés par de nouveaux candidats à la propriété foncière et/ou immobilière. Dans les autres cas, le fait d'utiliser les voies publiques, comme des collecteurs d'ordures, est pour les habitants une façon de manifester leur besoin d'intégrer le réseau de collecte des ordures ménagères. De la même manière que dans les quartiers desservis par la SITAF, cette pratique témoigne des défaillances de la gestion publique dans ce domaine : les ordures sont enlevées à un rythme irrégulier, inadapté à celui de leur production, ainsi que du remplissage des collecteurs. De plus, le réseau de collecte est étriqué, et ne comprend en général que les quartiers dotés de voie bitumées.

Les quartiers d'habitat précaire ne sont pas des ghettos. Ils laissent l'image d'espaces ouverts à toutes les pratiques sociales et économiques urbaines, avec lesquels il convient de composer. Cette ouverture, convenons-en, est redevable aux habitants, qui témoignent ainsi une grande capacité de mobilisation et d'adaptation à l'évolution politique et institutionnelle du pays. La généralisation des comités de quartiers et des associations fédérées, dans le contexte monopartiste, puis l'orientation vers un certain degré d'autonomie de gestion constituent autant de signes révélateurs des réactions positives à ces évolutions. Si ces organisations dans les conditions de leur émergence ou dans leurs modalités d'actions ne présentent aucun



L'évacuation des déchets, un problème de tous les jours.



Les aires non constructibles sont érigées en décharges d'ordures.



Les décharges, ce sont aussi des des WC publics.’’

indice des mouvements de lutte souvent décrits, à propos des bidonvilles d'Amérique latine, leurs objectifs pour les quartiers concernés ne demeurent pas moins identiques. Dans un cas comme dans l'autre, il s'agit d'amener les pouvoirs publics à reconnaître aux populations considérées leur droit de vivre en ville, leur citoyenneté.

Le citoyen appartient ainsi à divers réseaux de sociabilité dans la ville et dans son quartier. Ces réseaux constituent des repères grâce auxquels il s'identifie dans les milieux considérés, à savoir l'unité urbaine que forme la ville, et le quartier qui en est une composante. Les équipements et les services qu'il fréquente dans son quartier ainsi que les manifestations auxquelles il est associé participent de la création et du renforcement de l'identité locale autant que de sa citoyenneté. Fondés sur leurs intérêts citoyens, ces habitants ont su capter ceux des autorités politiques, en procédant pour cela à l'adaptation de leurs chefferies en comités, selon le modèle organique cher à l'ancien parti unique. Ceci leur assure une large implication dans le jeu social et politique urbain.

La vie de quartier n'est pas réductible à celle des organisations de contrôle et de régulation sociale. La présence du boutiquier, du revendeur d'eau ou de courant, celle de l'infirmier ou du coiffeur, les écoles clandestines ou officielles, constituent des apports marquant une aspiration des quartiers vers une certaine autonomie d'approvisionnement. Dans le même temps ces éléments propulsent les aires de l'habitat précaire à une fonction économique.

